



## Innehåll

Sammanfattning .....	3
Om detaljplanen .....	3
Planprocessen.....	3
Genomförandetid .....	3
Planhandlingar .....	3
Planeringsunderlag .....	3
Gällande handlingar.....	3
Detaljplanens syfte .....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Planområde.....	4
Planförslaget .....	4
Motiv till regleringar .....	5
Planeringsförutsättningar .....	5
Översiktsplan .....	5
Planprogram .....	5
Detaljplan.....	5
Områdets karaktär.....	7
Teknisk försörjning .....	8
Planändringens konsekvenser .....	8
Omgivningspåverkan .....	8
Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter .....	10
Detaljplanens genomförande .....	11
Organisatoriska frågor .....	11
Ekonomiska frågor .....	11
Fastighetsrättsliga frågor .....	11
Tidplan .....	11
Medverkande tjänstepersoner .....	11

## Sammanfattning

Striet Invest AB har inkommit med ansökan om planändring av "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kungsörs Köping södra Runnaområdet" (DP 18). Beslut om planbesked för detaljplaneändring fattades av kommunstyrelsen 2023-09-25 § 201.

Striet Invest AB har köpt fastigheten Alen 1 samt fastigheten direkt söder om, Sälgen 1. För att kunna bygga en sammanhållen bebyggelse på de två fastigheterna krävs en planändring för så att de båda fastigheterna har samma byggrätter.

## 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



### Genomförandetid

Genomförandetid för planändringen är 5 år från den dagen ändringen får laga kraft.

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (2023-09-08)
- Bullerutredning (Ramboll 2024-01-15)

### Läsanvisning

Planbeskrivningen till gällande detaljplan för "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kungsörs Köping södra Runnaområdet" (DP 18) 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 i skala 1:2000 med tillhörande stadsplanebestämmelser 1952-02-26
- Planbeskrivning

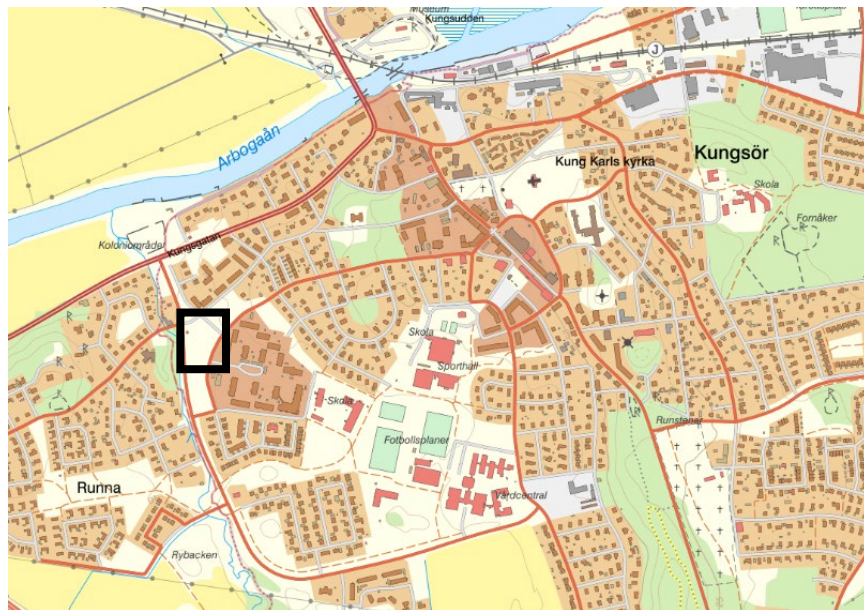
## Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att möjliggöra större byggrätter på fastigheten Alen 1 och på så sätt få en sammanhållen bebyggelse med grannfastigheten och anpassa planen till dagens behov.

## Beskrivning av detaljplanen

### Planområde

Planändringsområdet ligger i Kungsörs tätort. Planändringsområdet berör del av fastigheten Alen 1.



Figur 1 Planområde inom svart heldragen linje.

### Planförslaget

Planförslaget innebär att bestämmelsen "Å med Ö betecknat område skall av tomts eller tomtdels areal minst 4/5 lämnas obebyggda." tas bort och ersätts med

"e1 - Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom användningsområdet".

## Motiv till regleringar

Motiv till reglering av ändrad planbestämmelse

Bestämmelse om byggrätt har formulerats om för att möjliggöra en sammanhållen bebyggelse med fastigheten söder om planändringsområdet samt för att anpassa planen till dagens behov.

## Planeringsförutsättningar

### Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekade i översiktsplanen men planändringen 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.

### Detaljplan

Gällande plan (DP 18) för området "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kungsörs Köping södra Runnaområdet" blev antagen av kommunfullmäktige 1951-02-26. Planen har i sin helhet släckts ut av nyare planer med undantag för del av fastigheten Alen.

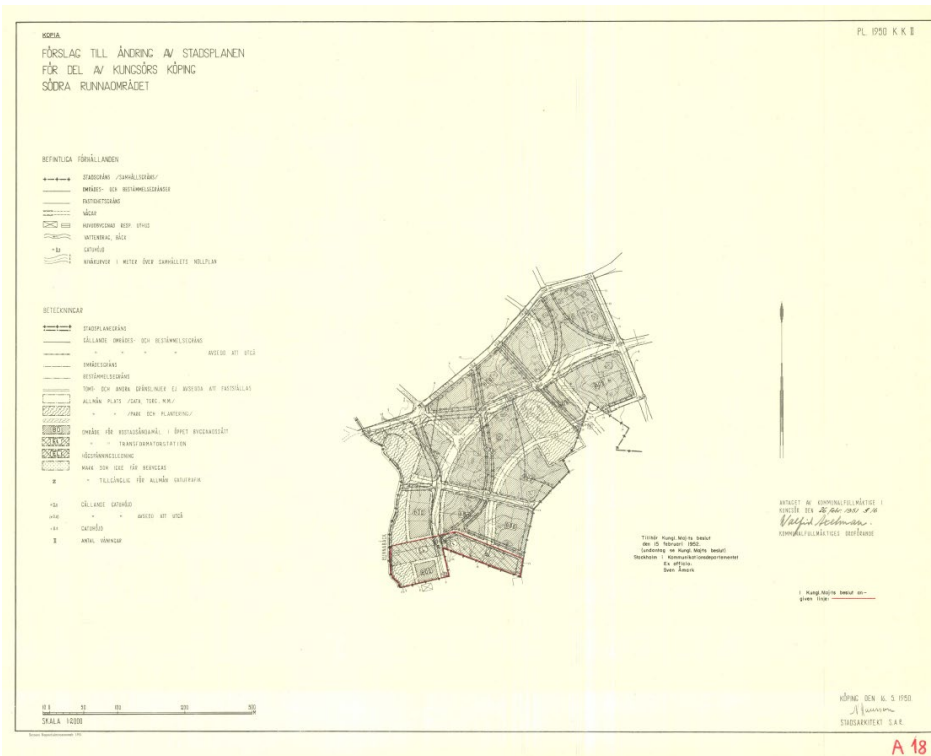
Nedan följer de bestämmelser som i befintlig plan reglerar området. Utgående bestämmelse är röd och understruken, resterande bestämmelser fortsätter att gälla.

- BÖ – Område för bostadsändamål i öppet byggnadssätt
- Med B betecknat område får användas endast för bostäder och därmed samhörigt ändamål.
- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.



Figur 2 Kungsörs översiktsplan.

- Med Ö betecknat område får byggas endast med hus, som uppförs fristående eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.
- Å med Ö betecknat område skall av tomts eller tomtfels areal minst 4/5 lämnas obebyggda.
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter.
- Tak får givas en lutning mot horisontplan av högst 30°
- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.
- Inom område, som enligt § 1 är angivet för bostadsändamål må även inredas lokaler för handel och hantverk.



Figur 4 Plankarta för gällande detaljplan (DP 18).



Figur 5 Utsnitt ur DP 18, område som inte släckts ut av nyare planer inom röd heldragen linje.

### Områdets karaktär

Planområdet utgörs till största delen av en gräsyta med inslag av enstaka lövträd. Enligt artportalen finns det två registrerade fynd av mistel inom området. Träd med mistel får inte fällas utan dispens från Länsstyrelsen.

Väster om planområdet rinner Runnabäcken som är ett utpekat vattendrag i Länsstyrelsens naturvårdsplan och som utgör en värdefull spridningskorridor för många arter.

I dagsläget är planändringsområdet obebyggt men har tidigare varit bebyggt med flerbostadshus. Planändringsområdet är en del av Kungsörs tätort och gränsar till fastigheter med bostadsbebyggelse. Öster om området ligger det flerbostadshus med upp till 5 våningar byggda under 60- och 70-talet och ombyggda under 80- och 90-talet. Norr om området ligger en fastighet planlagd för parkering samt ett område med lägre flerfamiljshus.

Västerut löper Runnabäcken och där finns även ett mindre naturområde, bakom detta sträcker ett större villaområde sig. Villaområdet karaktäriseras av låga enbostadshus i en eller två våningar med sadeltak

## Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten samt är anslutet till befintliga nät för el, värme och elektrisk kommunikation.

En transformatorstation tillhörande Mälarenergi Elnät ligger intill planområdet. Transformatorstationen behöver förnyas innan nyanslutningar kan ske och föransökan för elanslutning behöver således ske i tidigt skede.

## Planändringens konsekvenser

### Omgivningspåverkan

#### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

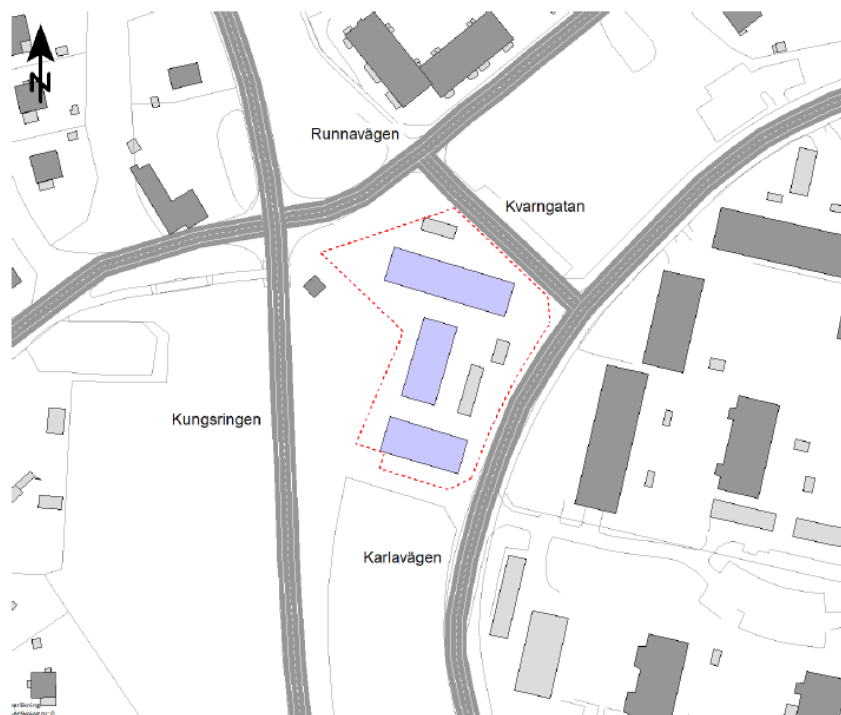
Planen bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig, denna bedömning delas med Länsstyrelsen Västmanlands län enligt yttrande daterat 2023-11-01.

#### Estetisk och visuell påverkan

Idag utgör området ett grönt stråk som är en del av den gröna infrastrukturen i Kungsör och hjälper till att koppla ihop delar av staden med varandra. Ett genomförande av planändringen innebär en visuell förändring där en öppen gräsyta bebyggs med bostäder. Marken är dagsläget redan planlagd för bostadsändamål och endast ändringen av planen är det som prövas med planprocessen.

Ändringen innebär inte att högre eller annan typ av bebyggelse tillåts jämfört med innan ändringen. Att byggrätten utökas innebär en tätare bebyggelse på platsen. Bedömningen görs att detta kan utgöra en naturlig övergång mellan det existerande bostadsområdet i öster med flerfamiljshus och bostadsområde i väster med friliggande enbostadshus.





Figur 6 Föreslagen radhusbebyggelse i en våning på Alen 1

### Naturmiljö

Den nya bebyggelsen kommer att placeras på den öppna gräsytan. Enstaka träd kan komma att behöva tas ned. I den mån som är möjligt ska befintlig vegetation sparas. Befintlig vegetation kan ge mervärde till boendemiljö som skapas och bidrar även med ekosystemtjänster lokalt.

Förtätning av området kan medföra att det lokalt blir svårare för en del arter att sprida sig inom området. För att minska negativ påverkan på gröninfrastruktur kan utformningen av ytor som inte bebyggs anpassas. Plantering av nya inhemska träd och buskar som stärker gröninfrastruktur i området kan delvis kompensera förlust av grönyta.

Strax väster om planområdet finns också Runnabäcken där det finns goda förutsättningar för spridning av både land- och vattenlevande arter. Runnabäcken är ett utpekade vattendrag i Länsstyrelsens naturvårdsplan och utgör en viktig del av gröninfrastruktur i Kungsör.

### Buller

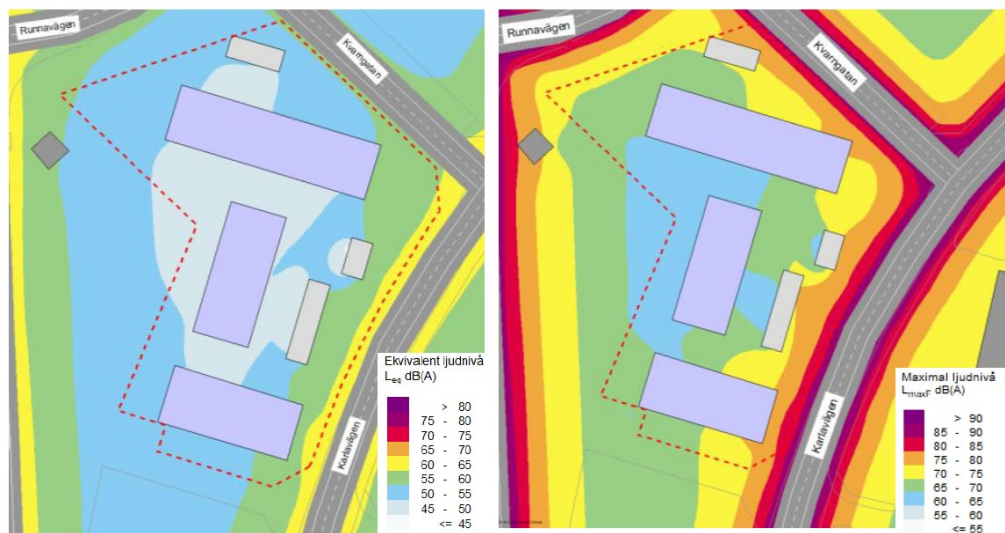
Enligt den bullerutredning som tagits fram (Ramboll 2024-01-15) överskrids inte bullervärden vid fasad.

Planerade bostadshus inom Alen 1 beräknas få ljudnivåer från trafiken på närliggande vägar som klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt

Förordning 2015:216. Det innebär att planerade bostäder inte behöver utformas eller anpassas för att klara riktvärdet. Som högst beräknas ekvivalenta ljudnivåer till 57 dBA vid fasad.

Om uteplatser, egen eller gemensam, planeras kan detta göras där riktvärdena på uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, klaras. Dock kan inte uteplatser placeras obehindrat inom planområdet då riktvärdena överskrids i närheten av de närliggande vägarna, främst utsatt är närområdet till Kvarngatan och det norra bostadshusets närmaste fasad och vid Karlavägen för det södra bostadshusets fasaddelar närmast vägen. Om uteplatser planeras här kan de behöva skyddas med lokal skärm. Uteplats bör inte placeras vid gavelfasad som vetter direkt mot Karlavägen utan utmed långsida eller i mer skyddad position.

Utformning och placering av eventuella uteplatser prövas i bygglovsskedet.



Figur 7 Ljudutbredning. Vänster figur-ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Höger figur-maximal ljudnivå 1,5 meter över mark (Ramboll 2024-01-15).

## Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter

Den fastighet som berörs av planändringen är Alen 1. Den nya bestämmelsen e1 innebär att den högsta byggnadsarean efter planen vunnit laga kraft är 45% av användningsarean, jämfört mot dagens 20%.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (DP18) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med den som tillkommer inom planområdet. Föreslagna ändring leder inte till att någon fastighet eller bebyggelse blir planstridig.

## Detaljplanens genomförande

### Organisatoriska frågor

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

### Ekonomiska frågor

Planändringen bekostas av sökande.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Befintliga förhållanden

Fastigheten Alen 1 i kommunal ägo och ska säljas till privatperson.

Detaljplaneändringen innebär inte någon påverkan på fastighetsrättsliga frågor.

### Tidplan

Samråd: kvartal 1 2024

Granskning: kvartal 2 2024

Antagande: kvartal 2 2024

Laga kraft: kvartal 2 2024

## Medverkande tjänstepersoner

Kristofer Agdahl, planarkitekt

Bgd. 7/5-52

KUNGL.

KOMMUNIKATIONS-

DEPARTEMENTET

Till länsstyrelsen i Västmanlands län.

Kungl. Maj:t finner - efter framställning av kommunalfullmäktige i Kungsörs köping, i anledning varav utlåtan- den avgivits den 10 juli 1951 av länsstyrelsen i Västmanlands län och den 22 januari 1952 av byggnadsstyrelsen, som därvid överläm- nat yttrande den 3 augusti 1951 av väg- och vattenbyggnadsstyrel- sen - gott att, jämlikt 26 § byggnadslagen, fastställa ett av kom- munalfullmäktige vid sammanträde den 26 februari 1951 antaget för- slag till ändring av stadsplanen för köpingen beträffande Södra Runnaområdet, vilket förslag, innehållande jämväl stadsplanebe- stämmelser, angivits å en av stadsarkitekten N. Hansson den 16 maj 1950 upprättad karta med därtill hörande beskrivning, dock att från fastställelse undantages ett å stadsplanekartan numera med röd gränslinje angivet område.

Kungl. Maj:t finner gott, jämlikt 36 § byggnadslagen, beträf- fande förenämnda, med röd gränslinje angivna område meddela för- bud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen, att gälla till dess nytt förslag till stadsplan för området antagits, dock lägst till den 1 januari 1957.

I samband härmed vill Kungl. Maj:t anbefalla länsstyrelsen att låta delgiva kommunalfullmäktige innehållet i byggnadsstyrel- sens ovannämnda utlåtande, för vilket ändamål avskrift därav skall överlämnas till länsstyrelsen.

Angående ändring av stadsplanen för del av Kungsörs köping (Södra Runnaområdet).

Detta får jag, på nådig befallning, härigenom meddela, var-  
jämte avskrift av byggnadsstyrelsens utlåtande bifogas. Stadspla-  
nekartan, bestämmelseförslaget och beskrivningen, försedda med på-  
skrift att de tillhöra Kungl. Maj:ts beslut, överlämnas härjämte  
för att tillställas vederbörande. Stockholm den 15 februari 1952.

Sven Andersson

/ Sven Åmark

Bestyrkes; Västerås slott i landskansliet den 4 mars 1952.

På tjäns tens vägnar:



KOMMUNIK.-DEPT.

Ink.d. 12 JULI 1951

STADSPLANEBESTÄMMELSER  
TILL FÖRSLAG TILL ÄNDRING I OCH UTVIDGNING AV  
STADSPLANEN FÖR DEL AV KUNGSÖRS KÖPING  
SÖDRA RUNNA-OMRÅDET  
UPPGJORT I MAJ 1950  
AV STADSARKITEKTKONTORET I KÖPING

1 §.

Stadsplaneområdets användning.

Mom. 1. Byggnadskvarter.

Med B betecknat område får användas endast för bostäder och därmed  
sanhörigt ändamål.

Mom. 2. Säkerhetsområden.

- a) Med E1 betecknat område får användas endast för elektrisk hög-  
spänningsledning och därmed sanhörigt ändamål.
- b) Med Et betecknat område får användas endast för transformator-  
station eller därmed jämförligt ändamål.

2 §.

Mark som icke får bebyggas.

Mom. 1.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §.

Byggnadssätt.

Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras  
fristående eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomt-  
gräns.

4 §.

Del av tomt som får bebyggas.

Mom. 1.

~~Å med Ö betecknat område skall av tomts eller tomtfels areal minst  
4/5 lämnas obebyggda.~~

**e1 - Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom användningsområdet.**

ANTAGET AV KOMMUNALFULLMÄKTIGE I  
KUNGSÖR DEN 26 febr. 1951 § 16

*Walter Axelman.*

KOMMUNALFULLMÄKTIGES ORDFÖRANDE

KOMMUNIK.-DEP:T.

Ink.d. 12 JULI 1951

5 §.

Hushöjd.

Mom. 1.

Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter.

6 §.

Takfall.

Mom. 1.

Tak får givas en lutning mot horisontplan av högst 30°.

7 §.

Våningsantal.

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.

8 §.

Inom område, som enligt § 1 är angivet för bostadsändamål må även inredas lokaler för handel och hantverk.

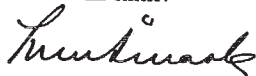
Köping den 16 maj 1950.



ANTAGET AV KOMMUNALFULLMÄKTIGE I  
KUNGSÖR DEN 26 febr. 1951 § 16

*Wacziarg*  
KOMMUNALFULLMÄKTIGES ORDFÖRANDE

Tillhör Kungl. Majts beslut  
den 15 februari 1952  
Stockholm i Kommunikationsdepartementet  
Ex officio:



ÖD 4/52

KOMMUNIK.-DEP.T.

Ink.d. 12 JULI 1951

BESKRIVNING  
TILL FÖRSLAG TILL ÄNDRING  
AV STADSPLANEN FÖR DEL AV KUNGSÖRS KÖPING  
SÖDRA RUNNA-OMRÅDET  
UPPGJORT I MAJ 1950  
AV STADSARKITEKTKONTORET I KÖPING

Förslaget är åskådliggjort på stadsplanekarta märkt PL 1950 KK II.  
De för området gällande stadsplanerna äro fastställda av Kungl.  
Maj:t den 16 augusti 1918 och den 15 januari 1943.

Området är beläget i köpingens västra del. De begränsas i norr av  
Runnavägen samt i söder och väster av samhällsgränsen.

Området är relativt kuperat och bebyggt med en del äldre, mindre  
bostadshus. I områdets södra del finnes en kraftledning och en trans-  
formatorstation.

Förslaget har upprättats enär gällande stadsplan är föråldrad.  
Stadsplaneområdet har tänkts utnyttjat för bostadsändamål.

Köping den 16 maj 1950.

*N. Hansson*

ANTAGET AV KOMMUNALFULLMÄKTIGE I  
KUNGSÖR DEN 26 febr. 1951 § 16

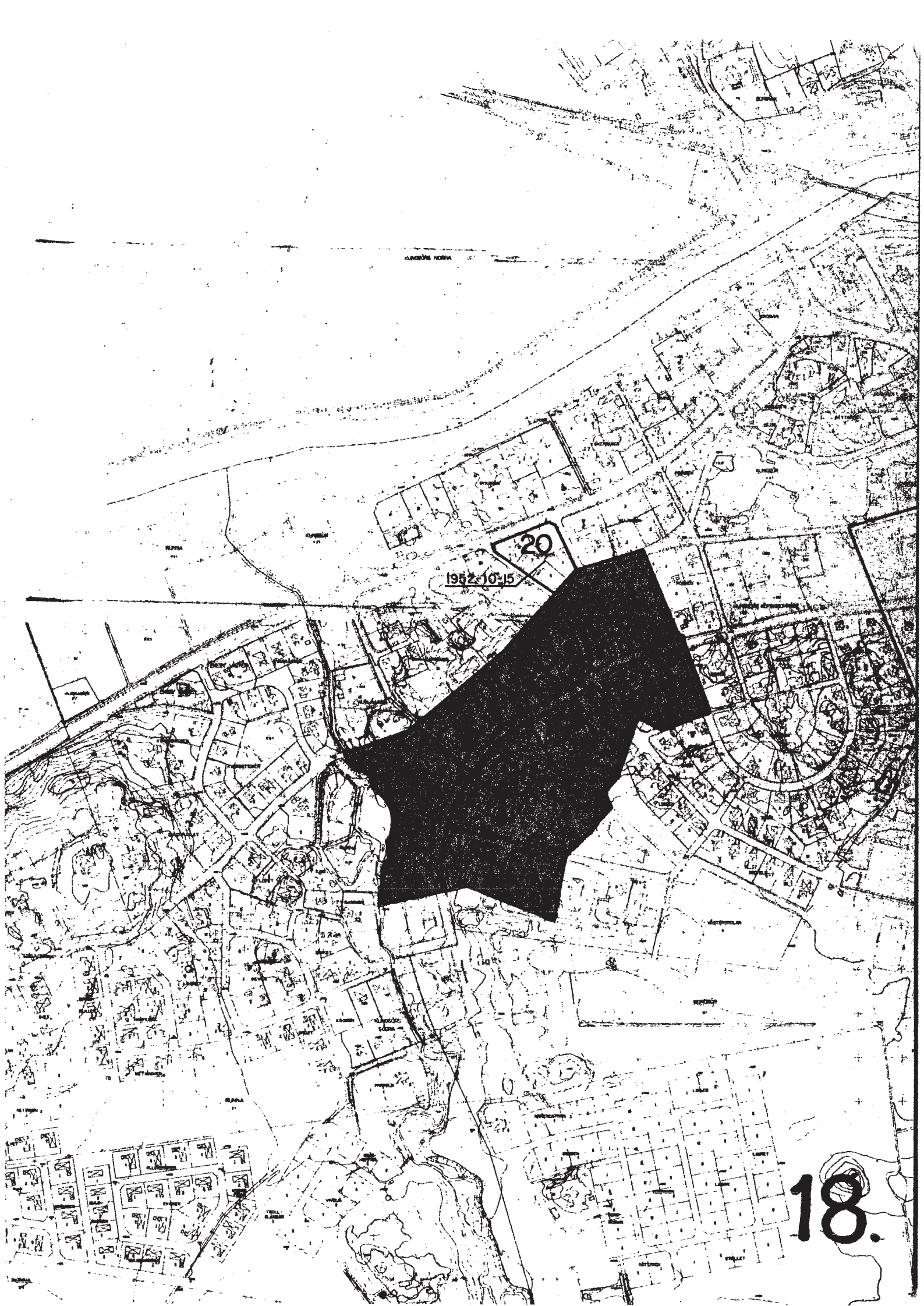
*Wajwid Stelman*

KOMMUNALFULLMÄKTIGES ORDFÖRANDE

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut  
den 15 februari 1952.  
Stockholm i Kommunikationsdepartementet  
Ex officio:

*Sten Kinnar*





PLAZA DE NORIA

20

1952-10-15

18.