



Ingrid Legrell Crona

Tel 021-39 15 58

Ändrad detaljplan för Kohagen och Hästhagen (Stensjö hagar), Kvicksund

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av Tillägg till planbeskrivning, Tillägg till bestämmelser (Nya planbestämmelser, Oförändrade bestämmelser och Bestämmelser som upphör att gälla) samt Tillägg till genomförandebeskrivning.

Syfte och huvuddrag

Planändringens syfte är att, genom att utöka byggrätten, möjliggöra helårsboende i Stensjö hagar (Kohagen och Hästhagen), vilket överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen för Kvicksund.

Det är lämpligt att göra liknande planändring i Stensjö hagar som tidigare gjorts för motsvarande områden på andra delar av Nyckelön, dvs. att utöka byggrätten från 100 m² /150 m² (70 + 30/ 70 + 50 + 30) till högst en fjärdedel av tomtens areal, dock max 300 m², samt att tillåta en viss förtätning genom att minska minsta tillåtna tomtstorlek från 2000 m² till 1500 m². Viss del hantverk och kontor tillåts även.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Kvicksund på norra delen av Nyckelön med strand mot Mälaren i norr och öster. Planområdet omfattar ett femtiotal tomter.



Översiktskarta över planområdet

Markägoförhållanden
All mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen för Kvicksund, ÖP 45, antagen i Eskilstuna 1995-09-28 och i Västerås 1995-10-26. Den redovisar områdets användning som bostadsändamål, fritidshus, som kan omvandlas till året-runt-bostäder med stöd av ny eller ändrad detaljplan. Anordnande av gemensamt vatten och avlopp är en förutsättning för planändringen.

Viss förtätning kan tillåtas om så bedöms möjligt. Tomtstorleken får endast undantagsvis understiga 1500 kvm för att områdets karaktär ska behållas.

Av översiktsplanen framgår också att en separat gång- och cykelförbindelse till Flintavik är angelägen. I översiktsplanen illustreras en gång- och cykelväg parallellt med riksväg 56.

Detaljplan

För området gäller Byggnadsplan, BPL 690, fastställd av Länsstyrelsen 1974-12-10. Marken är planlagd som fritidsbebyggelse, högst 70 m² huvudbyggnad och 30 m² uthus för tomter upp till 3000 m². Tomter större än 3000 m² får ha ytterligare ett bostadshus om högst 50 m².

Tomtplats får, enligt gällande detaljplan, inte ges mindre yta än 2000 m².

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 26 augusti 2008 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fritidsbebyggelsen inom Kohagen – Hästhagen.

Planprogram

Planens syfte överensstämmer med översiktsplanen och ett särskilt planprogram har därför inte upprättats.

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är inte medtaget i Västerås Bostadsstrategiska program 2009-2011. Omvandlingen till året-runtboende har pågått en tid och generationsväxling pågår.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2008-08-26 tagit ställning till att ändringen av detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Samråd med länsstyrelsen har skett.

I avsnittet Konsekvenser av planens genomförande görs en beskrivning av planens konsekvenser i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Naturen i Kvicksund präglas av det gynnsamma klimatet invid Mälaren. Vegetationen är frodig och lövträden dominerar naturligt. Området är delvis mycket kuperat, vilket betyder att flera tomter har stora nivåskillnader. I det norra området, Kohagen, finns flera strandtomter. I det södra området, Hästhagen, är strandområdet gemensamt.

Geotekniska förhållanden och markradon

Marken består av grusig morän med block i mindre omfattning, i viken mot Gåsholmen låglänt äng på lerbotten. Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt ”Markradonundersökning för Västerås 1987”. Kompletterande grund- och radonundersökningar krävs vid ny- och tillbyggnad.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Nytt

Den ändrade detaljplanen innebär att tomterna får bebyggas med större bostäder än tidigare. Den utökade byggrätten syftar till att ge möjlighet till helårsboende och en mer modern standard, vilket inte varit lämpligt med enskilda avlopp i området. En fjärdedel av tomtens areal, dock högst 300 m², får bebyggas (mot tidigare 70+30 m² = 100 m² resp. 70+30+50 m² = 150 m²), exklusive carport och tak över uteplats med eller utan enkel inglasning. Bostäderna får inredas till kontor/hantverk, upp till högst 25% av byggnadsarean.

Viss förtätning kan tillåtas. För att områdets karaktär ska bibehållas eftersträvas relativt stora tomter. Minsta tomtstorlek är 1500 m² (mot tidigare 2000 m²).

Service

På sörmlandssidan, söder om brofästet, finns livsmedelsaffär med post- och kassaservice, apotek, bensin samt en restaurang. På Nyckelön finns en obemannad bensinstation, samt ett gatukök på västra sidan om riksväg 56.

Förskola finns på Backastigen, ca två km från planområdet. För närvarande finns ingen ledig kapacitet och på sikt bedöms behovet av platser öka i Kvicksund. Planens genomförande bedöms dock inte medföra ett direkt ökat behov av fler platser. Skolor finns dels på sörmlandssidan i Kvicksund, Tegelviksskolan, som har förskoleklass och årskurs 1-9 samt Ekebysskolan i Rytterne några kilometer norr om planområdet. Där finns förskoleklass och årskurs 1-6. Skolkapaciteten är för närvarande tillräcklig.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning.

Byggnadens utformning

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 §. Byggnader kan utformas relativt fritt, dock godtar inte planen platta tak, minsta takvinkel är satt till 20°. Högsta totalhöjd är åtta meter (nockhöjd). Nya byggnader bör anpassas till befintliga mark- och höjdförhållanden.

Energianvändning m m

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

Enligt beslut Kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås;

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

För bostäder som värms upp med elvärme är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år. Fjärrvärmeanslutning är inte aktuellt inom planområdet.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Lek- och rekreation

Naturområden för lek och rekreation finns inom och i anslutning till planområdet. Ingen särskild lekplats har ordnats. I viken nordost om Strandvägen finns flera gemensamma båtbyggor. På ängen vid Gåsholmen finns gemensam brygga och plats för majstång.

Naturmiljö

Tillgången till mark för strövande är mycket god i Kvikksund. Med några undantag har naturmiljön i området genomgående höga eller mycket höga värden såväl ekologiskt som upplevelsemässigt.

Vattenområden

Tillgång till båtplatser och bad finns inom planområdet

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Stensjö hagar har direkttillfart från riksväg 56, som Vägverket ansvarar för, och saknar förbindelse med övriga områden på östra sidan av ön. Vägarna till och inom området är enskilda. Riksväg 56 är av trafiksäkerhetsskäl inte lämplig för varken gående eller cyklister. Med möjlighet till helårsboende ökar kravet att röra sig som gående och cyklist i sitt närområde. Enligt översiktsplanen är en separat gång- och cykelvägsförbindelse till Flintavik angelägen. Vägverket har f n inga planer på utbyggnad av cykelväg.

Idag finns möjlighet att via en upptrampad gångstig(ca 800 meter) från Stensjö Hagar nå befintlig körväg till Ramsjövägen och vidare till Flintavik. Diskussioner har förts med Kohagens och Hästhagens sportstugeföreningar angående anläggande av en enkel cykelväg den aktuella sträckan. Ansvaret för utbyggnaden åvilar sportstugeföreningarna. Ägarerna till fastigheten Nyckelön 1:1 är beredda att medverka till en sådan lösning.

Kollektivtrafik

Tågen passerar genom Kvikksund. Hållplats finns på sörmlandssidan nära bron och tågen avgår vardagar med en turtäthet på ca varannan timme mellan Eskilstuna och Västerås. Restiden till Västerås är ca 25 minuter och till Eskilstuna ca 15 minuter. Brukslinjen trafikeras av Björks Buss från Kvikksund via Borgåsund och Strömsholm till Kolbäck, med fem turer i varje riktning per dag. Busshållplats finns vid Nyckelövägen.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

STÖRNINGAR

Buller

Planen består enbart av villatomter, de flesta ganska stora med naturmark. Inga bullrande verksamheter finns inom, eller i anslutning till, planområdet. Avståndet till riksväg 56 är så stort att bullerstörningar från vägen ej uppkommer.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids. Kvikksund har en god luftkvalitet och läget i landskapet vid Mälaren gör att orten genomluftas väl och avsaknaden av tunga industrier i ortens närhet bidrar också till relativt låga luftföroreningsnivåer.

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker varken inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde och inga riskkällor finns utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Frankörningstider

Planen föreslår småhusbebyggelse, dvs grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans frankörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planen föreslår småhusbebyggelse. Planområdet skall enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost. Uppgifter saknas om brandpostnät i Kvicksund varför slutsatsen dras att brandpostnät saknas i området. Om området ska utvecklas från fritidshusbebyggelse till helårsbostäder bör förutsättningar för brandvattenförsörjning av området förbättras genom anläggande av brandpostnät i enlighet med aktuellt handlingsprogram.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ny bebyggelse inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnaderna uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Avloppsledning har dragits fram till området och samtliga fastigheter har nu möjlighet att ansluta till gemensam VA-anläggning genom Flintaviks Vatten & Reningsverk Ekonomisk förening.

Golvbrunn i garage är inte tillåtet. Avlopp från pool får inte anslutas utan tillstånd från reningsverket. För att säkerställa jämn förbrukning bör vattensåla armaturer och snålspolande toaletter installeras.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras lokalt på tomterna alternativt avleds via diken.

El och Tele

El- och telenätet är utbyggt i Kvicksund. MälarEnergi och TeliaSonera är huvudmän för el- respektive telenät.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Miljöstation finns vid ICA-butiken på sörmlandssidan i Kvicksund.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

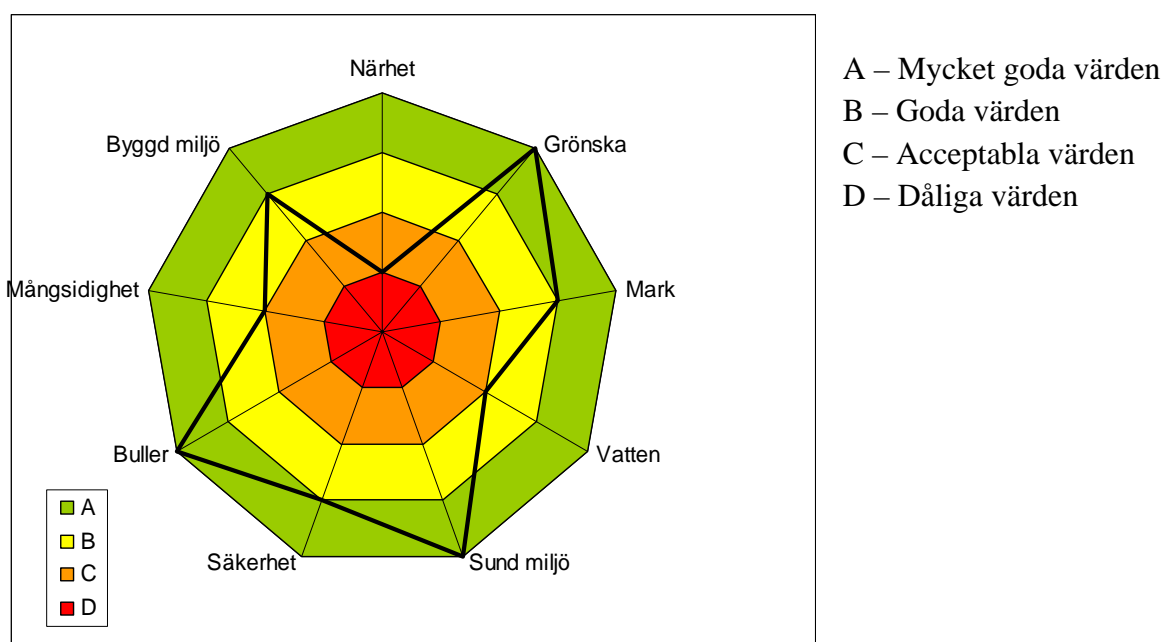
Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön eller för att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Miljöros för platsen och den yttre miljön

Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en miljökonsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.

Miljöros – sammanfattad bedömning

Figuren redovisar Miljörosen – Platsen och den yttre miljön. Enligt denna uppnår planen en Hög miljöanpassning för kriterierna Grönska, Sund miljö och Buller. God miljöanpassning uppnås för kriterierna Mark, Säkerhet och Byggd miljö. På normnivå hamnar kriterierna Vatten och Mångsidighet. Under normnivå hamnar kriteriet Närhet.



Kommentarer

Området bedöms ge bra förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det finns inga hälsorisker, tillgången till friytor och natur är god och luften är ren. Gällande Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken, för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon, bedöms inte överskridas med hänsyn till det lantliga och öppna läget i kombination med små trafikmängder.

Området blir relativt ensidigt, men möjlighet finns att inrymma kontor och icke störande verksamheter i bostäderna. Läget innebär att det är ca 3 km till daligvarubutik, post etc. Förskole- och skolbarn är beroende av skolskjuts. Kollektivtrafik finns, men avståndet till hållplats (tåget) är ca 3 km med bil, med cykel ca en halv kilometer längre.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Bygglov för åtgärder som innebär att den utökade byggrätten nyttjas får endast lämnas under förutsättning att fastigheten är ansluten till gemensam vatten- och avloppsanlägg-

ning.

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:

Ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas.

Carport 30 m². Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 30 m².

Solfångare i takfall.

Uppllysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovbefriats får uppföras utöver i planen angiven bygggrätt. Byggnmälan enligt PBL 9 kap 2 § ska dock göras för carport och skärmtak enligt ovanstående bygglovsbefriade åtgärder. Bygglovbefrielse gäller inte för byggnad, som avviker från detaljplanen.

Huvudmannaskap

Västerås stad är inte huvudman för allmän plats, dvs för vägar och grönområden inom planområdet, och har inte ansvar för drift och underhåll av dessa.

Flintaviks Vatten & Reningsverk ek. förening är huvudman för vatten- och avloppsledningsnätet, vilket betyder att Västerås Stad inte har ansvar för drift och underhåll.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Ingrid Legrell Crona.

TILLÄGG TILL BESTÄMMELSER

NYA PLANBESTÄMMELSER FÖR BYGGNADSPLAN Bpl. 690 J

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B bostäder med kontor och hantverk. Högst 25 % av bostädernas bruttoarea får inredas till kontor och hantverk. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad samt tak över uteplats ska placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet. Garage/carport/uthus, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad, ska placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.

Stuprör förses med utkastare.

NYTTJANDGRAD

Tomtstorlek inom BF I betecknat område får inte ges mindre areal än 1500 m². ¼ av tomten, dock högst 300 m² får bebyggas, exklusive carport och tak över uteplats med/utan enkel inglasning. Fristående garage, carport eller annan gårdsbyggnad får vara högst 60 m².

MARK SOM INTE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punkt eller korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Mindre båthus, mindre bastu eller dylikt om högst 20 m² får dock uppföras, om det för varje fall prövas lämpligt.

Med VB betecknat område ska utgöra vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än vad som erfordras för mindre bryggor, mindre båthus eller dylikt. Båthus får uppta en största area om 20 m² och ska för varje fall prövas lämpligt.

Båthus, som placeras delvis på område med beteckningen VB och delvis på mark med beteckningen punkt- och korsprickning, får sammantaget uppta en största area på 20m².

UTFORMNING

Högsta totalhöjd i meter (tacknockshöjd) är 8,0 meter för huvudbyggnad och 5,0 meter för garage, carport eller annan gårdsbyggnad, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnaden.

Minsta taklutning är 20 °.

STÖRNINGSSKYDD

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av planen vinner laga kraft.

Bygglov får endast lämnas under förutsättning att fastigheten är ansluten till gemensam vatten- och avloppsanläggning.

Västerås stad är inte huvudman för allmän plats, inte heller för vatten- och avloppsledningsnät. Följande åtgärder är befriade från bygglov:

Ändrad användning för kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas.
Carport högst 30 m².

Tak över uteplats med/utan enkel inglasning, högst 30 m².

Solfångare i takfall.

Upplysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställning, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och en kortsida får förses med vägg.

Bygglövsbefrielsen innebär inte befrielse från krav på bygganmälan.

Bygglövsbefrielse gäller inte för byggnad, som avviker från detaljplanen.

Planavgift tas ut i samband med beviljande av bygglov, som nyttjar den ändrade planens utökade byggrätt.

OFÖRÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER FÖR BYGGNADSPLAN BPL 690 J

§ 2. MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE SKYDDSSOMRÅDEN Inom med b betecknad mark får icke vidtagas anordningar som förhindrar eller försvårar utnyttjandet av vattentäkt eller utsätter den för risk att bli förorenad.

§ 4. BYGGNADSSÄTT Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

§ 9. ANTAL LÄGENHETER mom 1 På tomtplats, som omfattar med BF I betecknat område, får ej uppföras men än för en familj avsedd bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får endast förråd, bastu, gästrum eller dylikt inredas.

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER FÖR BYGGNADSPLAN, BPJ 690 J

Genom denna ändring av byggnadsplanen upphävs följande bestämmelser:

§ 1. BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING Byggnadsmark Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

mom 2 Med Vb betecknat område ska utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.

§2. MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får mindre båthus, bastu eller dylikt uppföras om det för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 5. TOMTPLATS STORLEK

Inom med BF I betecknat område får tomtplats ej givas mindre areal än 2000 m². Då särskilda omständigheter därtill föranleda må mindre areal kunna medgivas.

§ 6. ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

mom 1. På tomtplats, som omfattar med BF I betecknat område, får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Byggnaderna får icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 100 m² varav huvudbyggnad får uppta högst 70 m².

mom 2 På tomtplats, vars yta överstiger 3000 m² får utöver vad som ovan sägs uppföras ytterligare en huvudbyggnad med högst 50 m² byggnadsyta.

mom 3 Om källare anordnas enligt 7 § 2 mom får dock den sammanlagda byggnadsytan enligt 1 mom icke överstiga 70 m².

mom 4 Utöver ovan tillåtna byggnadsytor får skärmtak om högst 20 m² uppföra där så prövas lämpligt.

§ 7. VÅNINGSAANTAL, KÄLLARE, VIND

mom 1 Inom med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

mom 2 Inom med I betecknat område får källare icke anordnas.
Källare får dock anordnas där så prövas nödvändigt med hänsyn till tomtplatsens terrängförhållanden.

mom 3 Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal.

§ 8. BYGGNADS HÖJD

Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 9. ANTAL LÄGENHETER

mom 2 Utöver vad som i 1 mom sägs får i huvudbyggnad enligt 6 § 2 mom inredas ytterligare en för familj avsedd bostadslägenhet.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Ingrid Legrell Crona