



**PL 334**

**(Gäller tillsammans med PL 252)**



**Ändring av detaljplan för  
MALMÖN, VITÖN OCH RUNNSKÄR, PL 252,  
Köpings kommun**

**ANTAGANDEHANDLING**

**2001-12-14**

# INNEHÅLL

## INNEHÅLL

|   |   |
|---|---|
| <b>TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING PL 252</b> .....  | <b>3</b>                                  |
| INLEDNING .....   | 3   |
| HANDLINGAR .....  | 3   |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....   | 4   |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....  | 5   |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....  | 5   |
| <i>Mark</i> .....   | 5   |
| <i>Bostadsfastigheter med nya planbestämmelser</i> .....                                | 5   |
| <i>Lågt liggande bostadsfastigheter</i> .....   | 6   |
| <i>Bostadsfastigheter där detaljplan och fastighetsgräns inte stämmer överens</i> ..... | 8   |
| <i>Fritidsområden m m</i> .....   | 8   |
| <i>Teknisk försörjning</i> .....  | 9   |
| <i>Trafik</i> .....   | 9   |
| <i>Service</i> .....  | 10  |
| <b>TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER PL 252</b> .....                                       | <b>11</b>                                 |
| <i>Allmänt</i> .....  | 11  |
| <i>Användning av kvartersmark</i> .....   | 11  |
| <i>Användning av allmän platsmark</i> .....   | 12  |
| <i>Begränsning av markens bebyggande</i> .....  | 12  |
| <i>Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar</i> .....             | 12  |
| <i>Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar</i> .....   | 12  |
| <i>Byggnadssätt</i> .....   | 12  |
| <i>Tomtplats storlek</i> .....  | 12  |
| <i>Exploatering av tomtplats</i> .....  | 13  |
| <i>Administrativa bestämmelser</i> .....  | 14  |
| <i>Övergångsbestämmelser</i> .....  | 14  |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....  | <b>15</b>                                 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR.....   | 15  |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....  | 15  |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....   | 15  |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....   | 16  |
| <b>SAMRÅDSREDOGÖRELSE</b> .....   | <b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b> |
| HANDLÄGGNING .....  | <b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b> |
| INKOMNA SKRIVELSER.....   | <b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b> |
| <i>Statliga myndigheter</i> .....   | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| <i>Sakägare, hyresgäster m fl</i> .....   | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| <i>Kommunala myndigheter, bolag m fl</i> .....  | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |

# TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING PL 252

## INLEDNING

Planförslaget utgör en ändring av gällande detaljplan *PL 252, Byggnadsplan för Malmön, Vitön och Runnskär, Köpings kommun*, fastställd av länsstyrelsen den 12 oktober 1983. Denna detaljplan fortsätter att gälla. Ändringen omfattar bestämmelserna för flertalet bostadsfastigheter. Inga områdesgränser ändras, utom för fyra fastigheter där man gjort avsteg från detaljplan vid fastighetsbildningen.

För restaurangen i södra delen av Malmön (Malmön 1:86) och de två bostadsfastigheterna intill (Malmön 1:109 och 1:110), upprättades en ny detaljplan, *Detaljplan för Malmön 1:86, PL 280*, som vann laga kraft den 11 januari 1990. Denna plan fortsätter också att gälla med tillägg (redovisas i ett separat planförslag).

## HANDLINGAR

Planförslaget har i sak inte ändrats efter samrådet. Grundkartan har uppdaterats och viss komplettering av planbeskrivningen har skett avseende översvämningskartering för Mälaren.

### **Program**

Ett program för planändringen (daterat den 21 maj 2001) har upprättats. Det antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2001.

### **Tillägg till planbeskrivning**

Handlingen beskriver endast de ändringar som föreslås. I övrigt hänvisas till planbeskrivningen för PL 252.

### **Tillägg till planbestämmelser**

Planbestämmelserna har för tydlighetens skull sammanställts i en särskild handling enligt den äldre modell som användes för PL 252. (I detaljplaner som upprättats enligt plan- och bygglagen förtecknas vanligen bestämmelserna enbart på plankartan.) Samtliga bestämmelser i PL 252 har tagits med.

Tillkommande bestämmelser har markerats med *kursiv stil* och bestämmelser som inte längre skall gälla har markerats med ~~genomstruken stil~~.

### **Genomförandebeskrivning**

Eftersom PL 252 upprättades innan plan- och bygglagen infördes finns det inte någon genomförandebeskrivning till den ursprungliga planen. Genomförande-

beskrivning till planändringen redovisar endast sådana förhållanden som hör ihop med själva planändringen.

#### ***Grundkarta***

Grundkartan har kompletterats till planutställningen.

#### ***Plankarta***

För tydlighetens skull och för att inte behöva skriva på det ursprungliga kartdokumentet upprättas en ny plankarta. Av den nya kartan skall alla bestämmelser framgå, både ändringarna och de äldre bestämmelser som även fortsättningsvis skall gälla. Det skall alltså vara tillräckligt att titta på en enda karta. Av kartan framgår också de nya bestämmelserna i PL 280.

#### ***Samrådsredogörelse***

Inkomna synpunkter under samrådet kommenteras i samrådsredogörelsen.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

#### ***Bakgrund***

Inom Malmön och Vitön finns 125 tomter för bostadsändamål. Samtliga är bebyggda. Ett 40-tal fastigheter används för permanentboende och ca 75 personer är skrivna i området.

När byggnadsplanen för Malmön, Vitön och Runnskär gjordes i början av 1980-talet var tanken att området även fortsättningsvis skulle användas för fritidsboende. Byggrätterna i planen begränsades därför. Under senare år har emellertid antalet åretruntboende i området stadigt ökat. Många har haft önskemål om större bostadsyta, och för att inte komma i konflikt med reglerna, byggt bostadutrymmen med låg standard, vanligen en så låg takhöjd att ytan inte räknas som mätvärd.

De flesta tomterna i området är friköpta, men några upplåts fortfarande med arrenderätt. Vissa fastigheter är ännu inte anslutna till det kommunala VA-systemet.

De 46 fastigheterna på ön Runnskär används enbart för fritidsboende. Området har inte samma tekniska standard som Vitön och Malmön. Fastighetsägarna tar sig dit med privata båtar.

#### ***Syfte***

Planändringen skall göra det möjligt att bygga funktionella åretruntbostäder på de fastigheter på Malmön och Vitön som bedömts lämpliga. Några fastigheter (Malmön 1:2 och 1:90-1:107) undantas på grund av sitt höjdläge i förhållande till Mälaren. För Runnskär planeras inga ändringar.

***Miljökonsekvenser***

Planändringen bedöms inte vara av sådan omfattning att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN*****Översiktliga planer***

I den kommunomfattande översiktplanen för Köpings kommun, som antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29, anges att Malmön m m är ett område för fritidsboende. Översiktsplanen förklarades aktuell 1998-10-26.

***Detaljplaner***

Pl 252 fastställdes av länsstyrelsen den 12 oktober 1983. PL 280 vann laga kraft den 11 januari 1990.

***Kommunala beslut***

Kommunstyrelsen beslutade den 17 februari 2000 att uppdra till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för Malmön så att permanentboende formellt möjliggörs.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR*****Mark******Radon***

De högre liggande delarna av Vitön och Malmön utgör delar av Köpingsåsen som består av genomsläppligt grusmaterial. Höga halter av markradon har uppmätts för tomter på åsen. Grundkonstruktioner för byggnader där personer kommer att vistas stadigvarande bör därför utföras radonsäkra.

***Bostadsfastigheter med nya planbestämmelser***

För att möjliggöra byggandet av funktionella åretruntbostäder inom Malmönområdet föreslås att alla bostadsfastigheter på Vitön och flertalet bostadsfastigheter på Malmön får nya planbestämmelser.

Många av tomterna i området ligger på Köpingsåsen. Det gör att vissa tomter har partier som är branta och svårtillgängliga. På dessa tomter kan hus i två våningar passa bäst. En del tomter är betydligt flackare och där är det möjligt att uppföra enplanshus.

Bestämmelserna har utformats på ett sådant sätt att de kan fungera oavsett tomternas topografi. Planförslaget innebär att byggrätten utökas så att en fjärdedel av

tomten får bebyggas, dock maximalt 150 m<sup>2</sup> räknat i byggnadsarea (BYA)<sup>1</sup>. Därutöver får carport om max 40 m<sup>2</sup> och skärmtak om max 25 m<sup>2</sup> uppföras. Skärmtaket får uppföras utan bygglov.

Byggnaderna får ha två våningar. Härutöver får vind inte inredas. Källare får inte byggas men souterrängvåning kan tillåtas om det prövas lämpligt. Huvudbyggnaderna får högst vara 6,5 meter höga (mått till takfot) och komplementbyggnader 3,0 meter.

Vidare ändras antalet tillåtna byggnader på tomt till en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Reglerna om byggnaders placering på tomt ändras så att bostadsbyggnad inte får placeras närmare gräns mot granntomt än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare gräns mot granntomt än 2 meter. (Detta är den numera vanligaste formuleringen i Köpings detaljplaner. Den ersätter den äldre regeln i 39 § byggnadsstadgan som angav avståndet från gräns till 4,5 meter. Den bestämmelsen gäller fortfarande för de fastigheter som inte omfattas av planändringen.)

Byggnader där personer vistas stadigvarande skall ha grundläggning i radonsäkert utförande.

Med tanke på områdets karaktär och tomternas variationer föreslås inte någon mer omfattande bygglovbefrielse för åtgärder inom området. Byggande av skärmtak om max 25 m<sup>2</sup> i anslutning till bostadshus tillåts utan bygglov. (Enligt de generella reglerna i plan- och bygglagen tillåts max 12 m<sup>2</sup> utan bygglov.)

Det finns inte heller något skäl att utöka bygglovplikten i området.

Genomförandetiden förnyas för de fastigheter där bestämmelserna ändras till att gälla 5 år från det att planändringen vunnit laga kraft.

## **Lågt liggande bostadsfastigheter**

### **Höga vattenstånd i Mälaren**

Räddningsverket har under år 2001 gjort en översiktlig översvämningsskartering för Mälaren. I skarteringen finns beräkningar av hur höga vattenstånd som kan uppstå. Beräkningarna görs för flera olika fall. Dels talar man om återkomsttiden mellan två höga flöden. I utredningen har man bl a räknat på ett flöde med 100 års återkomsttid. Men höga flöden inträffar ju inte regelbundet. Den statistiska sannolikheten för att ett sådant flöde skall inträffa under en 100-årsperiod är 63% och att det skall inträffa under en 10-årsperiod är 10%. Man har också räknat enligt förutsättningen att det i Mälaramrådet skulle komma lika mycket nederbörd

---

<sup>1</sup> Definitionen på *byggnadsarea (BYA)* anges som "area, som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark" (t ex taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.).

som det gjorde i Centraleuropa under sommaren 1997, och som orsakade mycket stora översvämningar. Den allra mest extrema situationen är en beräkning enligt Flödeskommitténs riktlinjer för riskklass-I dammar.

När höjdangivelser anges för vattenståndet i Mälaren uppstår lätt förvirring, eftersom det finns flera olika höjdsystem som används samtidigt. Det finns det äldre höjdsystemet RH00, det nyare RH70 eller Mälarens eget höjdsystem. Köpings kommun använder RH00 och alla höjder som anges i planförslaget är i detta höjdsystem.

En annan källa till missförstånd är att oftast anges enda värde för hela Mälaren, dvs ett medelvärde för de uppmätta värdena i Västerås, Stockholm och Södertälje. Variationerna kan lokalt vara stora, t ex på grund av ojämn tillrinning. I Galten mynnar flera stora flöden. Vindförhållandena har också inverkan. Om vinden ligger på kraftigt från öster kan vattenståndet i Galten vara 0,2 – 0,3 m högre än medelvärdet.

Under de höga flödena hösten 2000 uppmättes det högsta värdet för Mälaren i sin helhet till 0,89 m, men man bedömer att det hade kunnat stiga till 0,98 m om man inte släppt ut mer vatten än vattendomen medger. Det beräknade 100års-flödet enligt ovan är räknat till 0,96 m. De extremhögga vattenstånden enligt de två exemplen Östeuropa och klass I-dammar är räknade till +1,51 m respektive +1,79 m.

Planförslagets bedömningar utgår från värdet för ett 100-årsflöde med samtidig förekomst av kraftiga östliga vindar.

### **Bostadsfastigheter med särskild bestämmelse om höjdläge**

#### ***Malmön 1:87 och 1:88***

De två fastigheterna Malmön 1:87 och 1:88 norr och söder om parkeringen vid restaurangen ligger relativt lågt i förhållande till Mälarens höjdläge. En lägsta tillåtna plushöjd bör därför fastställas för dessa tomter. Byggnader måste placeras och utformas med hänsyn till att högt vattenstånd kan förekomma på höjden +1.30 meter över nollplanet (höjdsystem RH00). Denna bestämmelse ( $b_2$ ) bedöms inte ge några konsekvenser för tomtens utformning i övrigt.

#### ***Malmön 1:80 – 1:85***

De flesta byggnaderna i kvarteret ligger tillräckligt högt. Några uthus i den sydöstra delen drabbades emellertid av översvämningen hösten 1999. Den äldre byggnaden på Malmön 1:82 ligger också ganska lågt. Bestämmelsen om lägsta tillåtna plushöjd införs även här.

### **Bostadsfastigheter där planbestämmelserna inte ändras**

#### ***Malmön 1:2, 1:90 – 1:107***

Det bedöms inte lämpligt att öka byggrätten för dessa fastigheter för närvarande.

De fastigheter på Malmön som ligger väster om Malmönvägen och norr om campingplatsen ligger så lågt i förhållande till Mälaren att det finns risk för översvämning. Motsvarande bestämmelse som för Malmön 1:87 och 1:88 bedöms inte lämplig här eftersom det är så stor skillnad mellan tomternas nivå och den önskvärda lägsta plushöjden. Det har heller inte gjorts någon geoteknisk utredning som visar vilka åtgärder som är möjliga på dessa tomter t ex i form av uppfyllnad.

Utredningar som bl a gäller översvämningens riskerna vid Mälaren, sjöns framtida reglering m m pågår emellertid. Om det kommer fram nya fakta kan frågan om ev utökad byggrätt för de berörda fastigheterna prövas senare. Tills vidare ändras inte några bestämmelser alls för dessa fastigheter, utan den ursprungliga detaljplanen får fortsätta att gälla. Genomförandetiden har gått ut, men PL 252 fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs.

### ***Runnskär***

Fastigheterna på ön Runnskär lämpar sig inte för permanentboende och någon ändring av planbestämmelserna föreslås inte.

Även för dessa fastigheter fortsätter PL 252 att gälla till dess den ändras eller upphävs.

## ***Bostadsfastigheter där detaljplan och fastighetsgräns inte stämmer överens***

### ***Malmön 1:64 och 1:67***

Fastigheterna avstyckades med stöd av den ursprungliga planen, PL 252. För Malmön 1:64 och 1:67 gjordes avsteg från planen vid fastighetsbildningen. Detta justeras nu så att detaljplan och fastighetsgräns stämmer överens.

### ***Vitön 1:13***

Vid bildandet av fastigheten Vitön 1:13 undantogs ett mindre område för att ge en värdmöjlighet på krönet av kullen. Även här justeras plangränsen.

### ***Vitön 1:17***

Vid en fastighetsreglering 1992 erhöll fastigheten Vitön 1:17 mera mark åt norr för att kunna ordna sin utfart. Detaljplanen justeras så att plan och fastighetsgräns stämmer överens. Marken som tillfördes fastigheten får inte bebyggas.

## ***Fritidsområden m m***

Planförslaget innebär inte någon ändring av gränser eller andra förändringar för de olika områdena i den ursprungliga och fortfarande gällande planen. Områdena för fritidsändamål påverkas inte av planändringen utan är avsedda att fungera på samma sätt som tidigare.



## ***Teknisk försörjning***

### ***Vatten och avlopp***

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Flertalet fastigheter är anslutna, men några återstår.

Avloppet är konstruerats som ett vacuumsystem, vilket gör att det är ganska känsligt för störningar. Det finns emellertid möjligheter att göra förbättringar. Kostnaderna kommer i så fall att belasta VA-kollektivet.

Vid bygglovprövning för om- och nybyggnad ställs krav att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

### ***Värmeförsörjning***

Värmeförsörjningen till fastigheterna får ordnas enskilt. Småskalig vedeldning medför ofta störningar för grannar, men det finns i dagsläget ingen möjlighet att reglera detta i plan. Den kuperade terrängen innebär särskilda svårigheter. Hänsynstagande från de enskilda fastighetsägarna är av största vikt. Frågan måste bevakas noga vid tillståndsgivning och tillsyn.

### ***Elförsörjning***

Som situationen är idag är elförsörjningen tillräcklig. Om elbehovet ökar t ex genom ökad permanentbosättning kan förstärkningar av elnätet och en transformatorstation erfordras.

Det kan också uppstå behov av gatubelysning.

### ***Avfallshantering***

Närmaste återvinningsstation kommer att finnas vid Kungsängen-området.

## ***Trafik***

### ***Vägnät***

För närvarande planeras inga förändringar av vägarna i området.

### ***Gång- och cykelvägar***

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är inte tillfredsställande. Gång- och cykelvägen till Malmön som färdigställdes 1999 slutar där Sjövägen ansluter till Malmönvägen och därifrån måste bilar, cyklisterna, inlinesåkare och gående samsas på den relativt smala vägen. Sjövägen kan användas i viss utsträckning.

Det bästa vore emellertid om gång- och cykelvägen byggdes ut till den södra parkeringen. Enligt detaljplanen finns det utrymme. Någon utbyggnad är inte planerad för närvarande. En sådan åtgärd måste prioriteras i förhållande till andra projekt i kommunen.

***Anslutning mellan gata och tomt***

De flesta tomterna längs Malmönvägen saknar idag direkt anslutning till gata. Mellan vägen och tomterna ligger ett område av varierande bredd. Bestämmelsen Rt utgör ett grönområde över vilket in- och utfart får anordnas till en bredd av max 3, 5 meter för varje tomtplats. Denna lösning bedöms kunna behållas utan olägenhet.

***Parkering***

Parkering skall anordnas på de egna tomterna.

***Kollektivtrafik***

Begränsad kollektivtrafik till Malmön bedrivs sommartid. Om många väljer att bosätta sig permanent i området bör kollektivtrafiken förstärkas.

***Service******Butiker***

Vid campingplatsen finns en mindre kiosk som är öppen under sommaren. Den närmaste dagligvarubutiken finns i Köpings centrum.

***Skola***

I dagsläget kan barn som bor på Malmön åka skolskjuts från Mälartorget till S:t Olovsskolan och Karlbergsskolan. Om det flyttar in många barn i området kan skolskjuts behöva ordnas från Malmön.

***Barnomsorg***

Närmaste daghem ligger i Köpings tätort.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Christina Johansson  
Planarkitekt

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER PL 252

### **Allmänt**

Förslaget återger dels de planbestämmelser i PL 252, Detaljplan för Malmön, Vitön och Runnskär, som fortfarande skall gälla och dels de föreslagna ändringarna. För tydlighetens skull anges samtliga planbestämmelser i en enda handling och uppställd på samma sätt som den äldre handlingen. Nya bestämmelser anges med *kursiv stil*. Bestämmelser som utgår (på grund av att de ersatts av en ny detaljplan eller i övrigt blivit inaktuella) anges med ~~genomstruken stil~~. Skälet för detta anges inom parentes i anslutning till bestämmelsen.

### **Användning av kvartersmark**

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

~~Med BR betecknat område får användas endast för bostads- och restaurangändamål. (Ersatt av PL 280).~~

Med Ub betecknat område får användas endast för vinterförvaring av båtar.

Med U betecknat område får användas endast för upplagsändamål.

Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.

Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

Med Rc betecknat område får användas endast för camping och därmed samhörigt ändamål.

Med Rp betecknat område skall bevaras som våtmarksområde.

Med Rt betecknat område skall utgöra grönområde över vilket in- och utfart får anordnas till en bredd av max 3,5 m för varje tomtplats.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Med Va betecknat område skall utgöra vattenområde för bad och vattensport och får icke utgöra fast ankringsplats.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor och dylikt.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Med Tp betecknat område får användas endast för tillfartsändamål.

### **Användning av allmän platsmark**

Mark som på plankartan betecknats med vit färg och avgränsas av prickad linje utgör vägmark.

Mark som på plankartan betecknats med grön färg och våglinjer utgör parkmark. (Våglinjer redovisas inte på den nya kartan eftersom de inte längre används som beteckning för park.)

### **Begränsning av markens bebyggande**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Med pl och punktprickning betecknad del av upplagsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för parkering, ej heller får där anordnas upplag.

### **Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar**

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

### **Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar**

På med gb betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam båtangöring.

### **Byggnadssätt**

Med F och  $F_1$  betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

### **Tomtplats storlek**

Inom med F och  $F_1$  betecknat område får en ny tomtplats ej givas mindre areal än 700 m<sup>2</sup>. Då särskilda omständigheter därtill föranleder må mindre areal kunna medgivas.

## **Exploatering av tomtplats**

### **Antal byggnader**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

*På tomtplats som omfattar med  $F_1$  betecknat område får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras.*

### **Byggnaders area**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke uppta större sammanlagd bruttoarea<sup>2</sup> än 85 m<sup>2</sup>, varav högst 70 m<sup>2</sup> i huvudbyggnad och högst 15 m<sup>2</sup> i uthus.

*På tomtplats som omfattar med  $F_1$  betecknat område får högst en fjärdedel av tomten bebyggas. Huvudbyggnad jämte komplementbyggnader får dock icke uppta större sammanlagd byggnadsarea<sup>3</sup> än 150 m<sup>2</sup>. Därutöver får carport om maximalt 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras.*

### **Byggnaders placering**

*På med  $p_1$  betecknat område får bostadsbyggnad inte placeras närmare gräns mot granntomt än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare gräns mot granntomt än 2 meter.*

För övriga delar av planen skall 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i planen (i enlighet med övergångsbestämmelserna i 17 kap 4 § plan- och bygglagen). Den huvudsakliga innebörden av denna paragraf är att byggnader inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

### **Byggnaders utformning**

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

---

<sup>2</sup> Definitionen på *bruttoarea (BTA)* anges som ”area av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutade byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning”. Utrymmen som inte uppfyller kraven på tillgänglighet och/eller takhöjd räknas inte som mätvärda. I bruttoarean inkluderas alla utrymmen, även uthus och garage.

<sup>3 3</sup> Definitionen på *byggnadsarea (BYA)* anges som ”area, som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark” (t ex taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc).

Inom med v betecknat område får vind icke inredas.

*Inom med  $v_1$  betecknad område får vind inte inredas. (Finns även i PL 280.)*

*Inom med  $v_2$  betecknat område får endast källarlösa hus uppföras. (Finns även i PL 280.)*

På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 m.

*På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,5 m. Komplementbyggnad får inte uppföras till större höjd än 3,0 m.*

*Inom med  $b_1$  betecknat område skall byggnader där personer vistas stadigvarande ha grundläggning i radonsäkert utförande.*

*Inom med  $b_2$  betecknat område skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till att högt vattenstånd kan förekomma på höjden +1.30 meter enligt höjdsystemet RH00.*

### **Administrativa bestämmelser**

*Inom med  $a_1$  betecknat område är följande åtgärder befriade från krav på bygglov och bygganmälan:*

- *Anordna skärmtak över uteplats i anslutning till bostadshuset om skärmtaket inte är större än 25 m<sup>2</sup>.*

*Genomförandetiden för detaljplanen i berörda delar förnyas att gälla fem år från den dag beslutet att anta denna ändring vunnit laga kraft. För övriga delar av detaljplanen har genomförandetiden gått ut.*

### **Övergångsbestämmelser**

~~På tomtplats får nybyggnad ej företas så länge på tomtplatsen befintlig bebyggelse ej överensstämmer med byggnadsplanen. Nybyggnad får dock företas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. (Inaktuell bestämmelse som utgår.)~~

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Christina Johansson  
Planarkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ändringen av detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

#### Tidplan

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Program     | antaget juni 2001            |
| Samråd      | september – oktober 2001     |
| Utställning | december 2001 – januari 2002 |
| Antagande   | mars 2002                    |
| Laga kraft  | april 2002                   |

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för PL 252 har gått ut. Genomförandetiden för de av ändringarna berörda delarna av detaljplanen förnyas att gälla fem år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

För övriga delar av detaljplanen har genomförandetiden gått ut. Detaljplanen fortsätter ändå att gälla till dess det finns skäl att ändra den.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändringen av detaljplanen påverkar inte några fastighetsrättsliga frågor.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Investeringar

Planändringen föranleder på kort sikt inte några kommunala investeringar.

#### Planavgift

Planavgift vid bygglov skall erläggas av fastighetsägare som drar nytta av planändringen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret  
Tekniska kontoret  
Lantmäteriet  
MälarEnergi

Planfrågor, bygglov, markupplåtelse  
Gatu- och VA-frågor  
Fastighetsrättsliga frågor  
Elförsörjning

För planförslaget svarar planarkitekt Christina Johansson, bygglovarkitekt Thomas Jande och avdelningschef Ola Lindholm, Stadsarkitektkontoret.

### STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Christina Johansson  
Planarkitekt