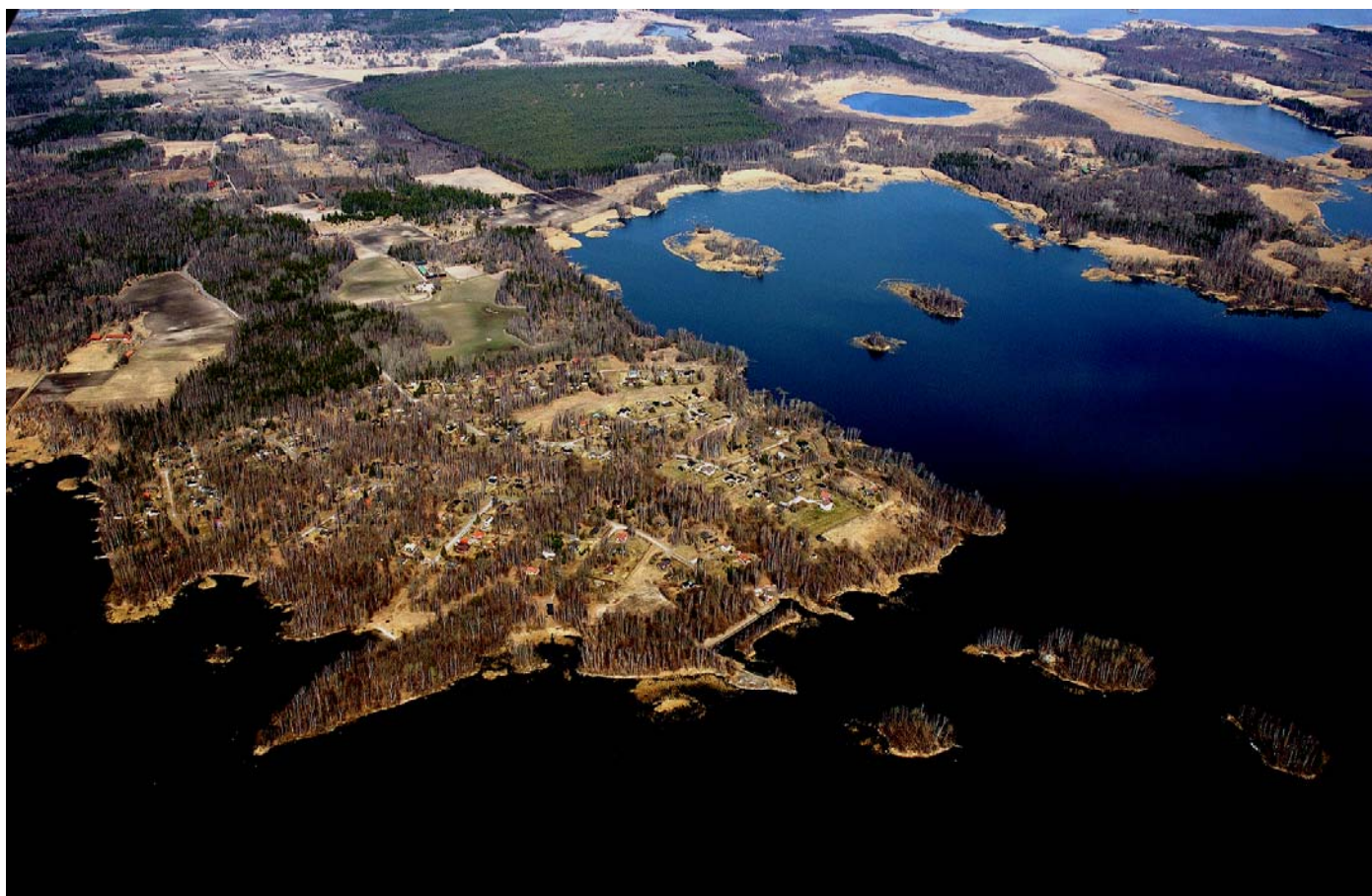




ARBOGA KOMMUN



Ändring av detaljplan för Hästnäs 1:1 m fl.
HÄSTNÄS FRITIDSOMRÅDE
i Arboga kommun, Västmanlands län

Antagandehandling

Antagen av Tekniska nämnden 2007-03-27, vunnit laga kraft 2007-07-10



Ändring av detaljplan för Hästnäs 1:1 m.fl. Hästnäs fritidsområde i Arboga kommun, Västmanlands län

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Handlingar

Förutom denna planbeskrivning består planförslaget av:

- Tillägg till Planbestämmelser
- Tillägg till Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Någon särskild plankarta för själva planändringen finns inte. Plankarta, tillhörande byggnadsplan EII-7/1975 gäller oförändrad.

Bakgrund och syfte

Skrivelser har inkommit till kommunen beträffande utökning av byggarean inom några fritidsområden. Kommunen har i samband med översynen av projektet "attraktivt boende" behandlat frågan och är positiv till en utvidgning av byggarean inom respektive fritidsområde varav Hästnäs är ett.

Hästnäs Tomtägareförening har framfört önskemål om utökad byggrätt för att möjliggöra bättre boendekvaliteter. En utvidgning av byggarean inom fritidsområdet medför denna översyn av gällande planbestämmelser.

Planens syfte är att föreslå ändring och utökning av exploateringsgraden så att möjligheterna till ökat och förbättrat permanentboende kan genomföras inom planområdet. Då samtliga tomter inom området redan är bebyggda kommer inga nya fastigheter att bildas. Detta är i enlighet med föreningens önskemål.

Antagen av Tekniska nämnden 2007-03-27. Vunnit laga kraft 2007-07-10.

Plandata - läge

Hästnäs ligger vid Hjälmarens norra strand, ungefär två mil söder om Arboga.



Aktuellt planområde

Gällande detaljplan mm

Byggnadsplan EII-7/1975 fastställd 1966-08-12 och ändring av detaljplan EII-8/1981 fastställd 1981-10-08 gäller för området idag. Genomförandetiden för planerna har gått ut. Den ursprungliga plankartan för området gäller oförändrad medan beskrivning och bestämmelser ändras genom den nu aktuella planen med tillägg till planbestämmelser, plankarta och genomförandebeskrivning.

Ändring av detaljplan EII-8/1981, omfattar ändring av beskrivning och bestämmelser till EII-7/1975, ersätts med aktuella planhandlingar.

Enligt gällande planbestämmelser får huvudbyggnad inte uppta större yta än 100 m² och byggnadsarean för uthus är högst 40 m².

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns 136 avstyckade och bebyggda fritidstomter varav 22 bebos året runt. Bostadshusens byggnadsarea varierar mellan 20 m² och drygt 100 m². Genomsnittliga byggnadsarean är 71 m². Ca 30 % av bostadshusen har en byggnadsarea överstigande 80 m². 12 % överstiger 100 m². (Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken. I byggnadsarean inräknas således t ex överbyggda uteplatser).

Tomtstorlekarna varierar kraftigt. Den största tomten är 8839 m² och den minsta 1337 m². Genomsnittlig storlek är ca 1800 m². Samtliga tomter inom området är bebyggda och således kommer inga nya fastigheter att bildas.

Vid eventuella tillbyggnader hanteras frågorna i bygglovhanteringen om radonskyddat/radonsäkert byggande samt hur byggnaderna ska värmas upp.

Tomtmarken är i enskild ägo. Park- och vägmarken ägs av Hästnäs Tomtägareförening. Inom området finns ledningsrätter.

Vatten och avlopp

Vattenverket och avloppsreningsverket är gemensamma anläggningar för området som drivs i egen regi. Samtliga fastigheter ska vara anslutna till den gemensamma VA-anläggningen (både vatten och avlopp) enligt stadgar för Hästnäs Tomtägareförening.

Ett vattenverk byggdes 1968 med enbart en borrhållningsbrunn. Pga för låg kapacitet byggdes verket om 1989 då tre nya brunnar borrhålades. Detta ger full tillgång till vatten året om i såväl kvantitet som kvalitet.

Utredning angående skyddsområde för vattentäkten ansvarar verksamhetsutövaren för eftersom det ligger i deras intresse att säkra vattenkvaliteten. En rekommendation är att desinfektion av vattnet möjliggörs. Det bör ej vara tillåtet att borra efter eget vatten eller bergvärme i närheten av vattentäkten då detta utgör en risk för vattenkvaliteten. Spridning av göd-

sel, växt- och skadedjursbekämpningsmedel är andra åtgärder som rekommenderas att ej utföras i området närmast vattentäkten.

Uppgifter om vattenverket och avloppsreningsverket har redovisats från föreningens sida som svarar för skötseln. Hästnäs Tomtägarförening har som verksamhetsutövare och producent av dricksvatten, skyldighet att bedriva egenkontroll och följa fastställda kontrollprogram enligt Miljöbalken respektive livsmedelsverkets föreskrifter.

Reningsverket byggdes ursprungligen 1972 i samband med exploateringen av fritidsområdet. Pga högre krav på avloppsrening byggdes reningsverket om år 1996. Såväl ledningsnätet som reningsverket är dimensionerat för att klara ett dygnsmedelvärde av 144 m³/dygn av förorenat vatten. Under maxbelastningsfallet, storhelger som Pingst och Midsommar, kan flödet av förorenat vatten till reningsverket uppgå till ca 100 m³/dygn. Inläckaget beräknades tidigare kunna uppgå till 36 m³/dygn, men genom förbättringsåtgärder har detta minskat kraftigt och kommer troligtvis inte påverka maxbelastningen. Vid en full utbyggnad i området beräknas maxbelastningen bli 135 m³/dygn utan inläckage. Sedan juli 2004 klaras också nuvarande utsläppsvillkor efter omfattande förbättring och underhåll av reningsverket.

Trafik

Det finns bara en tillfartsväg till Hästnäs fritidsområde. Denna väg är en enskild väg och drift och underhåll sköts av en vägsamfällighetsförening. Inom planområdet är det Hästnäs tomtägarförening som har ansvaret för drift och underhåll av vägarna. Vändmöjligheter för renhållningsfordon ska finnas.

En utökning av byggrätten inom planområdet kommer troligtvis att leda till flera åretruntboenden. Detta innebär att trafikmängden kommer att öka till och i området framför allt under vinterhalvåret. Den ökade trafikmängden kommer att upplevas tydligast på den enskilda vägen som matar området. På grund av områdets uppbyggnad så fördelar sig trafiken ganska omgående och den ökade trafikmängden kommer troligtvis inte leda till några större störningar.

Detaljplaneändringen

Ändringsbeslutet innebär förändringar avseende bestämmelser rörande exploatering av tomt, byggnadsutformning och bygglovbefrielse. Följande

förändringar i planbestämmelserna föreslås i enlighet med föreningens önskemål:

Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 140 m² och den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader (uthus och dyl.) får inte vara större än 60 m².

Takvinkel begränsas till max 32° för huvudbyggnad.

Bygglovsbefrielse införs för komplementbyggnader inom tillåten byggrätt men med krav på bygganmälan. Anmälan skall ha inkommit till Miljö- och byggnämnden minst 3 veckor innan arbetet påbörjas. Grannintyg krävs om byggnad uppförs närmare gräns än 4,5 meter (gäller även Frigebod).

Ett tillägg till planbestämmelserna görs med administrativa bestämmelser som rör genomförandetiden och huvudmannskapet för allmänna platser.

Behovsbedömning

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att utreda om planens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning enligt Miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras och därmed en miljökonsekvensbeskrivning.

Planändringen skapar förutsättningar för permanentboende i området. Ett ökat helårsboende medför en ökning av trafiken till och från området, förutom av boende av trafik för skola, hemtjänst/färdtjänst.

När det gäller reningsverket är marginalerna som redovisats till maxkapacitet så stora att problem inte borde uppstå. Utbyggnaden av området kommer att ske långsamt och att alla skulle bygga ut maximalt är inte troligt. Inte heller några nya fastigheter kommer att bildas.

Konsekvenserna av aktuell planändring på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten bedöms bli begränsade. Därav anses inte planändringen medföra en betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning, som krävs vid betydande miljöpåverkan, erfordras ej.

Samråd

8/3-2003 hölls ett informationsmöte med föreningen angående möjligheten till utökning av byggarean m.fl. frågor. Föreningen har vid en extra föreningsstämma 2002 och vid årsstämman 2003 enats om byggrätternas storlek mm. Beslut om formellt samråd har fattats av Tekniska nämndens arbetsutskott i januari 2007.

Genomförandetid

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

Planprocessen

Planförslaget kommer att hanteras med enkelt planförfarande. Det innebär en kortare planprocess med vanligt samråd, men förslaget kommer inte att ställas ut för granskning om inga oförutsedda problem uppstår under planprocessens gång.

Detta innebär en planhantering på ca 3 månader och ett antagande i Tekniska nämnden till våren. Planen kan få Laga kraft innan sommaren och därefter kan bygglov ges.

Medverkande i planförslaget

Förslag till ändring av detaljplan har utarbetats av de boende tillsammans med representanter från Arboga kommun.

Arboga den 2 mars 2007

Riitta Haukilahti
Planarkitekt

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget kommer att hanteras med enkelt planförfarande. Det innebär en kortare planprocess med vanligt samråd, men förslaget kommer inte att ställas ut för granskning om inga oförutsedda problem uppstår under planprocessens gång.

Detta innebär en planhantering på ca 3 månader med ett antagande i Tekniska nämnden till våren. Planen kan få Laga kraft innan sommaren och därefter kan bygglov ges.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Enligt PBL (plan- och bygglagen) 5:5 skall alla planer ha en genomförandetid på mellan 5 och 15 år. Under denna tid får kommunen inte ersätta, ändra eller upphäva planen mot berörda fastighetsägares vilja om inte nya förhållanden av stor allmän vikt uppkommit och då utgår full ersättning för den skada detta föranleder.

Genomförandetiden för underliggande byggnadsplan EII-7/1975 och ändring av detaljplan EII-8/1981 (fastställd 1966-08-12 respektive 1981-10-08) har gått ut.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet och inte heller för VA.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte någon ändring i fastighetsindelningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plangenomförandet medför inga kommunala investeringar. Notera att ett utökat permanentboende i området kan innebära större krav på kommunal service av olika slag.

Häsnäs Tomtägarförening står enligt överenskommelse för plankostnaden. Planavgift uttages ej i samband med bygglov.

Arboga den 2 mars 2007

Riitta Haukilahti
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 Mom Byggnadsmark

- a) Med **B** betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 Mom Specialområden

- a) Med **Th** betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med **Vb** betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med **F** betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med **F** betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1.500 m².

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 Mom På tomt som omfattar med **F** betecknat område får endast en huvudbyggnad och två uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.
- 2 Mom På tomt som omfattar med **F** betecknat område får byggnadsarea för huvudbyggnad uppta högst 140 m² och sammanlagd byggnadsarea för uthus högst 60 m².

§ 7 BYGGNADSUTFORMNING

- 1 Mom På med **I** betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Härutöver får vind icke inredas.
- 2 Mom Inom med **I** betecknat område får källare icke anordnas. Källare får dock anordnas men ej inredas där så prövas nödvändigt med hänsyn till tomtens terrängförhållanden.
- 3 Mom På med **I** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större byggnadshöjd än 3,0 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större byggnadshöjd än 2,5 meter.
- 4 Mom På med **I** betecknat område får huvudbyggnadens takvinkel ej överstiga 32°.

§ 8 ANTAL LÄGENHETER

På tomt som omfattar med **F** betecknat område får endast en bostadslägenhet uppföras. I uthus får enstaka sommarrum inredas.

§ 9 BYGGLOVBEFRIELSE

På med **F** betecknat område får komplementbyggnad på 60 m² uppföras inom byggrätten.

Dock krävs bygganmälan som skall lämnas in till Miljö- och byggnämnden senast 3 veckor innan arbetet påbörjas.

Att uppföra byggnad (även s.k. Friggebod) närmare gräns än 4,5 meter till granne, krävs grannintyg.

§ 10 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

1 Mom Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

2 Mom Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Arboga den 2 mars 2007

Riitta Haukilahti
Planarkitekt