Handlingar till
Ädp för Roparudden
Nyckelön, Kvicksund

Ädp 1603
1980K-P2006/50

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

LANTMÄTERIFÖRVALTNINGEN
i Västerås kommun
Inkom 2006-02-21 Dnr

ÄDp 1603

Byggnadsnämnden

2006-02-02

Dnr 05:10010-BN540

Stämpla handlingar+karta till:
Länsstyrelsen
Lantmäteriförvaltningen (org)
BT-avd

Länsstyrelsen i Västmanlands län

721 86 Västerås

Kopia till:
Fastighetskontoret
Tif/plan o beställn Jan Törnberg
Tif/entrepr Jan-Erik Jonsson,
Tunbytorpsg. 33
Tif/Arkiv
TeliaSonera I Wallin
Utredn kont M Eriksson

Ändrad detaljplan för **ROPARUDDEN, Nyckelön, Kvicksund,**
daterad 2005-08-08 och betecknad **ÄDp 1603**

Byggnadsnämnden antog 2005-09-27, § 225, ovanstående detaljplan.
Det justerade protokollet tillkännagavs på kommunens anslagstavla 2005-10-10.
Beslutet överklagades till Regeringen.

Regeringen fastställde byggnadsnämndens beslut 2006-02-02.

Härmed översänds tillägg till planbeskrivning, planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

LAGAKRAFTBESLUT

Detaljplanen vann laga kraft 2006-02-02.

BYGGNADSNÄMNDEN

Ragnar Voigt
Chefsarkitekt

1603

Tillhör byggnadsnämndens beslut
den 27/9-05 § 225

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

2005-08-08

ÄDP 1603
Dnr 05:10010-BN 540

Handläggare
Britta Lindblom
Tel 021-39 15 00

Ändrad detaljplan för Roparudden, Nyckelön, Kvicksund

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

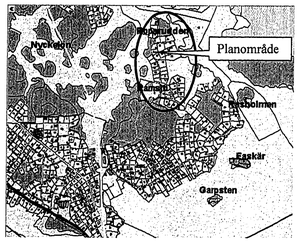
INLEDNING

Handlingar
Detaljplanen består av Tillägg till planbeskrivning och Tillägg till genomförandebeskrivning, Tillägg till bestämmelser: Nya planbestämmelser, Oförändrade bestämmelser och Bestämmelser, som upphör att gälla.

Syfte och huvuddrag
Planens syfte är att möjliggöra för sommarstugeägarna att få större byggrätt och de kan därmed bosätta sig permanent, vilket överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen för Kvicksund.

PLANDATA

Läge och omfattning
Planområdet ligger i Kvicksund, nord-östra delen av Nyckelön invid stranden mot Mellansundet och omfattar ett 40-tal tomter. Ramsjö Gård har områdesbestämmelser och ingår inte i planändringen.



Översiktskarta

1603

Markägoförhållanden
All mark är privatägd.

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 detaljplan. Anordnande av gemensamt vatten/avlopp är en förutsättning för planändringen.

Gällande detaljplan
För området gäller Byggnadsplan, Pl 691 J, fastställd av Länsstyrelsen den 19 april 1977. Planens genomförandetid har gått ut.
Marken är planlagd som fritidsbebyggelse, högst 70 m^2 huvudbyggnad och 30 m^2 uthus för tomter upp till 3000 m^2. Tomter större än 3000 m^2 får ha ytterligare ett bostadshus om högst 50 m^2.
Minsta tomtstorlek bör vara 2000 m^2.

Planuppdrag
Byggnadsnämndens beslutade den 24 maj 2005 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Roparudden samt att skicka ut den på samråd.

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

Bostadsförsörjningsprogram
Projektet är inte medtaget i Västerås Bostadsförsörjningsprogram 2005-2007. Omvandlingen till åretruntboende har pågått en tid och generationsväxling pågår. Byggnadstakten har hittills varit låg, men intresset och efterfrågan ökar.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation
Nyckelön har ett glest bebyggelsemönster med stora tomter och uppvuxna träd. Det finns stora strövområden med skogar och mälarlandskap. Roparudden har sitt läge vid Mellansundet, en vik i Mälaren.

Geotekniska förhållanden och markradon
Marken består av grusig eller moig morän.
Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt "Markradonutredning för Västerås, 1987". Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras vid ny- och tillbyggnad, om inte grundläggning sker på radonsäkert sätt.

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

1603

Bostäder
Ramsjö Gård, väster om Roparuddsvägen, ingår inte i planen. Det bör dock observeras att där finns hästar och beteshagar, så att de som flyttar in kommer att vara medvetna om detta faktum och faran för allergi. Det är viktigt att ta hänsyn till allergiaspekterna, det finns även annat, som är förknippat med djurhållning, bland annat lukt och flugor.
Ett nytt stall håller på att uppföras väster om Roparuddsvägen. Det nya stallet ersätter det gamla, som låg intill vägen. Det nya stallet har större avstånd till befintlig bebyggelse.
Nytt
Den ändrade detaljplanen innebär, att tomterna nu får bebyggas med bostäder för åretrunt-boende.
¼ av tomtens areal, dock högst 300 m^2 får bebyggas (mot tidigare 70+30=100 m^2 resp. 70+30+50 m^2=150 m^2), exklusive carport och tak över uteplats med eller utan enkel inglasning. Tomtplats får inte vara mindre än 1500 m^2 (tidigare 2000 m^2).
Bostäderna får inredas med kontor och/eller hantverk, högst ¼ av byggnadsarean. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.
Även annan boendeservice eller områdeskomplement är kommersiell service, som kan förekomma inom ett område. Om de är av ringa omfattning kan de ibland prövas som mindre avvikelse.
Huvudbyggnad samt tak över uteplats placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet.
Garage eller uthus, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad, placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.
Carport placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.
Den som önskar får ha sin sommarstuga kvar tills vidare, det är alltså inget krav att nu bygga större hus.

Arbetsplatser
Närmaste verksamhet är Båtsam, som har försäljning, service och reparationer. Avståndet dit är ca en kilometer. Sedenborgs Metallgjuteri och Sjövretens Handelsträdgård finns väster om Väg 53. Många arbetspendlar till Västerås eller Eskilstuna.

Service
Det är stora avstånd till service från Roparudden. På södermanlandssidan, söder om brofästet, finns livsmedelsaffär med post- och kassaservice, apotek, bensin samt en restaurang.
På Nyckelön finns en obemannad bensinstation, samt ett gatukök väster om Väg 53.
Barnomsorgen sköts med hjälp av dagmammor.
Skolor finns dels på södermanlandssidan i Kvicksund, Tegelviksskolan, som har förskoleklass och årskurs 1-9 samt Ekeby skola i Rytterne några kilometer norr om planområdet. Där finns förskoleklass och årskurs 1-6. Skolkapaciteten är för närvarande tillräcklig.
I och med att nya riktlinjer för skolskjuts införs kan skolbarn vid Roparudden få gå till skolskjutsen, som antagligen kommer att utgå från Båtsam vid Rasholmsvägen.

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

1603

Byggnadskultur och gestaltning
Husen bör utformas som hus på landet, gärna träfasader och röda takpannor. Långa dominerande tegel- och betongfasader ska undvikas vid nyproduktion. Platta tak godtas inte, minsta takvinkel är satt till 20°. Högsta totalhöjd är 8 meter (nockhöjd).
Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt stadsbyggnadskontorets rekommendationer.

Sunda hus
Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material, som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs. Byggnadsnämndens "Råd för sunda och miljöanpassade hus" bör följas.

Skyddsrum
Kvicksund ingår inte i skyddsområde.

Friytor

Lek- och rekreation
Stora naturområden finns för lek och rekreation i anslutning till planområdet. Ingen särskild lekplats har ordnats.

Naturmiljö
Tillgången till mark för strövande är mycket god i Kvicksund. Med några undantag har naturmiljön i området genomgående höga eller mycket höga värden såväl ekologiskt som upplevelsemässigt. Planens gemensamma grönområden sköts av Flinta samfällighetsförening.

Vattenområden
Mellansundet ligger på gångavstånd och flera fastigheter har sjöläge, med möjlighet att ha brygga. Även allmänna bryggor och badplats finns.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik
Angöring till tomterna anordnas via vägar, som ingår i en gemensamhetsanläggning, som sköts av Nyckelöns vägförening. Området är väl skyddat från trafikbuller från riksväg 53, vägarna är smala och gång/cykelbanor saknas.

Kollektivtrafik
Tågen passerar genom Kvicksund. Hållplats finns på södermanlandssidan nära bron och tågen går vardagar ca en gång/timme mellan Västerås och Eskilstuna.

Parkering
All parkering ska ske på de egna tomterna. På varje bostadstomt ska beredas plats för två bilparkeringsplatser.

STÖRNINGAR

Buller
Planen består av villatomter, de flesta ganska stora med naturmark. Inga bullrande verksamheter finns inom eller i omedelbar närhet. Jordbrukslandskap och vatten omger planområdet.

1603

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. Kvicksund 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 miljökvalitetsnormer 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, således finns inga riskkällor utanför planområdet, som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider
Planen föreslår ändring av byggnadsplan från fritidshusbebyggelse till permanentboende i villahusbebyggelse, dvs. grupp D-bebyggelse.
Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt handlingsprogram överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning
Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta flödeskapacitet 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
Fastigheterna kan anslutas till gemensamt vatten och avlopp, Flintaviks Vatten- och Reningsverk ek. förening under år 2005. Golvbrunn i garage är inte tillåten. Avlopp från pool får inte anslutas utan tillstånd från reningsverket.

Dagvatten
Dagvattnet infiltreras lokalt på tomterna alternativt avleds via diken.

Värme
Uppvärmning sker med egna värmepumpar, biobränsle t ex pellets eller elvärme. Direktverkande el liksom fossila bränslen bör undvikas. Utbyggnad av fjärrvärme är inte planerat. Energibehovet kan minska om bebyggelsen orienteras med hänsyn till klimatförutsättningarna och utnyttjar kompletterande alternativa uppvärmningsformer såsom solvärme, bergvärme, värme ur Mälaren med hjälp av värmepumpar etc.

El och Tele
El- och telenät är utbyggda i Kvicksund. MälarEnergi och TeliaSonera är huvudmän för el respektive telenät.

1603

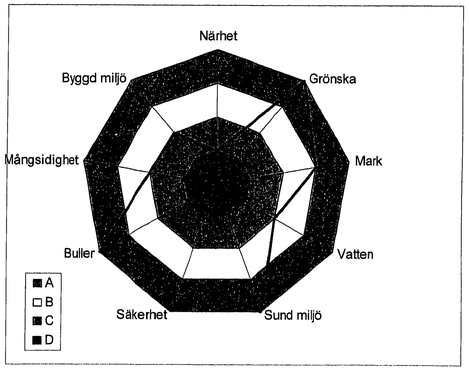
Bredband
Under år 2006 beräknas bredband vara utbyggt i området.

Avfall
Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet. Miljöstation finns vid Nyckelövägen på västra sidan om Väg 53.

MILJÖKONSEKVENSER/KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbeskrivning
Planen bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav.

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.



Miljörosen visar **dåliga värden** för *Närhet*
Det är stora avstånd till butiker, service, arbetsplatser och skolor.

1603

Miljörosen visar **acceptabla värden** för *Byggd miljö, Mångsidighet och Vatten.*
De flesta tomterna är stora och ger goda möjligheter till lek och samvaro.
Sommarstugor får ändras till året-runt-bostäder. Kontor och hantverk får finnas till viss procent. Daghem får finnas.
Minst 40% av områdets yta bevaras eller görs genomsläpplig för regn, stuprör förses med utkastare. Installation av vattensnåla anordningar och VA-system regleras med planbestämmelse. Alternativ uppvärmning av varmvatten med t ex solfångare, bergvärme eller dylikt.
Miljörosen visar **goda värden** för *Mark* och *Säkerhet.*
Anpassning eller begränsad förändring av mark- och höjdförhållanden i planområdet. Ingen grundförstärkning eller pålning erfordras. Ingen risk för erosion eller skred och åtgärder för krävs inte på grund av föroreningar. Mark- eller bergvärme kan nyttjas för uppvärmning.
Området ligger långt från tung industri, järnväg med farligt gods och stor kraftledning (400 kV eller mer). Marknivå för blivande bostäder ska ligga minst 1,5 m över Mälarens medelnivå 4,1 m.
Miljörosen visar **mycket goda värden** för *Sund miljö, Buller* och *Grönska.*
Området har goda solförhållanden, bostäderna är inte utsatta för fuktproblem, det är bra luftmiljö och inga hårt trafikerade vägar finns i närheten. Här finns ingen mark- lukt- eller luftförorening, som kan orsaka obehag. Området ligger inom normalradonmark, enligt Västerås markradonutredning från september 1987.
Området ligger nära skog och vatten. Tomterna är stora med uppväxta träd och planen innehåller grönområden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Ändrad lovplikt
Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:
Ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas.
Carport 30 m^2. Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 30 m^2.
Solfångare i takfall.
Upplysning
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 byggrätt. Bygganmälan 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Medverkande från Mälardalens

Brand- och Räddningsförbund, är Cecilia Fager, som bidragit med texterna under rubrikerna *Olycksrisker* och *Förutsättningar för räddningsingripanden.*

TILLÄGG TILL BESTÄMMELSER

NYA PLANBESTÄMMELSER FÖR BYGGNADSPLANEN FÖR FRITIDSBEBYGGELSE INOM ROPARUDDEN, NYCKELÖN, VÄSTERÅS, Pl. 691 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.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Huvudbyggnad samt tak över uteplats ska placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet.
Garage eller uthus, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad, ska placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.
Endast vattensnål armatur och snålspolande toaletter får installeras.
Stuprör förses med utkastare.

NYTTJANDEGRAD
Tomtstorlek inom BF I betecknat område får inte givas mindre areal än 1500 m^2.
¼ av tomten, dock högst 300 m^2 får bebyggas, exklusive carport och tak över uteplats med/utan enkel inglasning.

MARK SOM INTE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS
Med punkt och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Mindre båthus, mindre bastu eller dylikt om högst 20 m^2 får dock uppföras, om det 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 20 m^2.

UTFORMNING
Högsta totalhöjd i meter (taknockshöjd) är 8,0 meter.
Minsta taklutning är 20°.

STÖRNINGSSKYDD
Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 5 år från den dagen ändringen av planen vinner laga kraft.
Bygglov får inte lämnas förrän anslutning skett till gemensam vatten- och avloppsreningsanläggning.

Västerås stad är inte huvudman för allmän plats. Det betyder att staden inte har ansvar för anläggning och drift.

Ändrad lovplikt
Följande åtgärder är befriade från bygglov:
Ändrad användning för kontor och hantverk, högst 25% av byggnadens bruttoarea får inredas.
Carport högst 30 m^2.
Tak över uteplats med/utan enkel inglasning, högst 30 m^2.
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.
Bygglovbefrielse medför inte befrielse från krav på bygganmälan.
Bygglovbefrielse 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. 691 J

§ 2. MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS
mom. 1 Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

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

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

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER FÖR BYGGNADSPLAN, BPl 691 J
Genom denna ändring av byggnadsplanen upphävs följande bestämmelser.

§ 1. BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING
Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Specialområden
Med VB betecknat område skall 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 detta för varje fall prövas lämpligt.

§ 4. TOMTPLATS STORLEK
Inom med BF I betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 2000 m^2. Då särskilda omständigheter därtill föranleda må mindre areal kunna medgivas.

§ 5. 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 upptaga större sammanlagd byggnadsyta än 100 m^2 varav huvudbyggnad får upptaga högst 70 m^2.

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

mom. 3. Om källare anordnas enligt 6 § mom. 2 får dock den sammanlagda byggnadsytan enligt mom. 1 icke överstiga 70 m^2.

mom. 4. Utöver ovan tillåtna byggnadsytor får skärmtak om högst 20 m^2 uppföras där så prövas lämpligt.

§ 6. VÅNINGSANTAL, 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.

den höjd i meter som siffran anger.

§ 8. ANTAL LÄGENHETER
mom. 2 Utöver vad som i mom. 1 sägs får i huvudbyggnad enligt 5 § mom. 2 inredas ytterligare en för familj avsedd bostadslägenhet.

Stadsbyggnadskontoret

Ragnar Voigt Britta Lindblom

Tillhör byggnadsnämndens beslut
den 27/9-05 § 225

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

ÄDP 1603
2005-08-08 Dnr 05:10010-BN 540

Handläggare
Britta Lindblom
Tfn 021-39 15 00

Ändrad detaljplan för Roparudden, Kvicksund

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATIONSFRÅGOR

Tidplan
Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, vilket främst innebär att planen efter samrådet, som nu är avslutat och denna underrättelse beräknas kunna antas av byggnadsnämnden den 27 september 2005. Inkomna skrivelser sammanfattas i ett tjänsteutlåtande, som delgives byggnadsnämnden samt dem som yttrat sig i ärendet.

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

Ansvarsfördelning
Fastighetsägarna ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap
Västerås stad är inte huvudman för anslutande vägar och grönområden.
Västerås stad är inte huvudman för vatten och avlopp.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Planen medger att nybildade fastigheter ska ha en minsta storlek på 1500 m^2. Fastigheter som är större än 3000 m^2 kan om det i övrigt är lämpligt delas genom avstyckning eller klyvning.

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetsanläggning finns för vägar och grönområden. Nybildade fastigheter kan anslutas till gemensamhetsanläggningen genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och samfällighetsföreningens styrelse enligt 43 § anläggningslagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

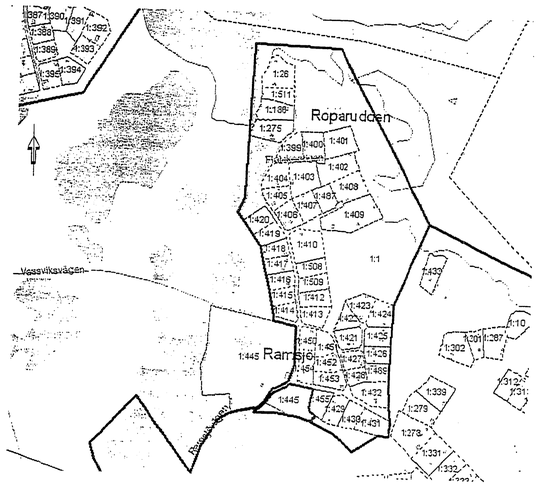
Planekonomi
Detaljplanens framtagande bekostas genom uttagande av planavgift i samband med beviljande av bygglov, som nyttjar den ändrade planens utökade byggrätt.
Fastighetsägarna betalar anslutningsavgifter till Flintaviks Vatten & Reningsverk ek. förening.

TEKNISKA FRÅGOR

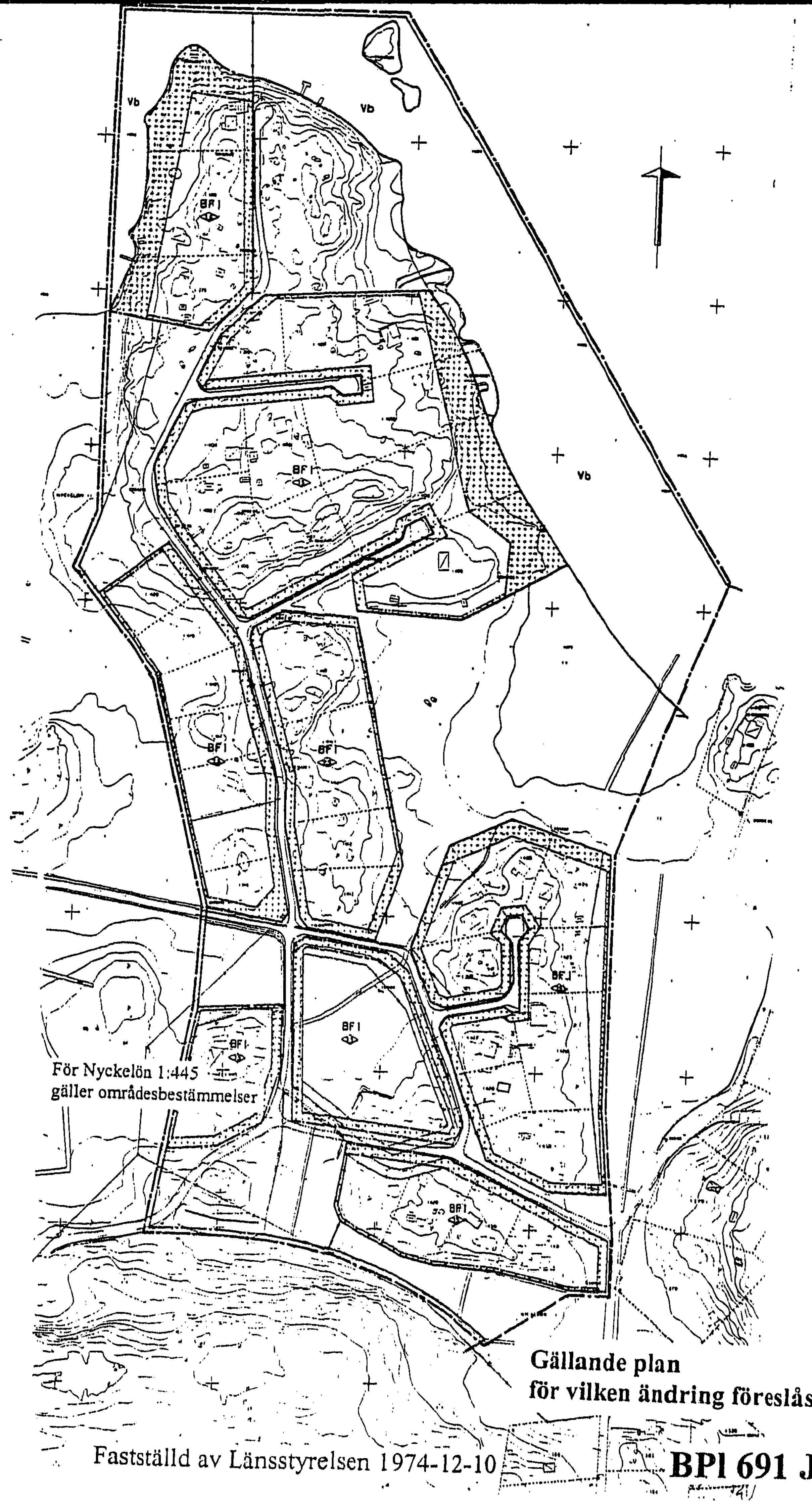
Projektering av VA- och dagvattenanläggningar ska ske i samråd mellan exploatören och Flintaviks Vatten & Reningsverk ek. förening.

Stadsbyggnadskontoret	Lantmäteriförvaltningen	Fastighetskontoret
Ragnar Voigt	Karina Liljeroos	Per-Olof Öberg

Karta



Fastighetsindelning



Gällande plan
för vilken ändring föreslås

Fastställd av Länsstyrelsen 1974-12-10

BPl 691 J

Förslaget består förutom av denna stadsplanekarta även av bestämmelser, beskrivning

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPLANEN FÖR fritidsbebyggelse inom ROPARUDDEN NYCKELÖN VÄSTERÅS

VÄSTERÅS 1974-05-20
STADSBYGGNADSKONTORET

TORD HULTMAN / INGRID HANÅS

GRÄNSER

BYGGNADSPLANEBETECKNINGAR

Byggnadsplanegräns belägen 3 meter utanför det område förslaget avser
Gällande områdesgräns
Gällande områdes- och bestämmelsegräns avsedd att utgå
Byggnadsmarks- eller annan områdesgräns
Bestämmelsegräns
Gränslinje ej avsedd att fastställas

OMRÅDEN

Allmän plats
Vägmark
Park eller plantering

Byggnadsmark
B Område för bostadsändamål

Specialområde
Vb Vattenområde för bryggor o.dyl

ÖVRIGA BETECKNINGAR

Mark som icke får bebyggas
Mark som endast undantagsvis får bebyggas
F Fristående byggnader
Våningsantal
0,0 Byggnadshöjd

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgräns
0:000 Fastighetsbeteckning
Illustrationslinjer för brygga, stig, mur, väg, staket, häck
Befintlig huvudbyggnad respektive uthus, permanentboende
Befintlig huvudbyggnad respektive uthus, fritidsboende
Barrskog respektive lövskog
Ängsmark
Dike med strömriktning
Kärr eller mosse
Elledning (högspänning)
Nivåkurvor med höjdangivelser
Källa, brunn
Åkermark

Höjderna är angivna i rikets höjdsystem 1970.

Grundkartans riktighet bestyrkes:

Gösta Gustavsson
Stadsingenjör

Jämlikt stadsfullmäktiges bemyndigande den 30 juni 1960 § 151, antaget av byggnadsnämnden i Västerås den 20 augusti 1974, § 580, betygar;

Yngve Lindgren
Byggnadsnämndens sekreterare

Handlingar till
Ädp för Roparudden
Nyckelön, Kvicksund

Ädp 1603
1980K-P2006/50

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

Byggnadsnämnden

2006-02-02

ÄDp 1603
Dnr 05:10010-BN540

Stämpla handlingar+karta till:
Länsstyrelsen
Lantmäteriförvaltningen **(org)**
BT-avd

Kopia till:
Fastighetskontoret
Tif/plan o beställn Jan Törnberg
Tif/entrepr Jan-Erik Jonsson,
Tunbytorpsg. 33
Tif/Arkiv
TeliaSonera I Wallin
Utredn kont M Eriksson

Länsstyrelsen i Västmanlands län

721 86 Västerås

Ändrad detaljplan för **ROPARUDDEN, Nyckelön, Kvicksund,**
daterad 2005-08-08 och beteknad **ÄDp 1603**

Byggnadsnämnden antog 2005-09-27, § 225, ovanstående detaljplan.
Det justerade protokollet tillkännagavs på kommunens anslagstavla 2005-10-10.
Beslutet överklagades till Regeringen.

Regeringen fastställde byggnadsnämndens beslut 2006-02-02.

Härmed översänds tillägg till planbeskrivning, planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

LAGAKRAFTBESLUT

Detaljplanen vann laga kraft 2006-02-02.

BYGGNADSNÄMNDEN

Ragnar Voigt
Chefsarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens beslut
den 27/1-06 § 25

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

2005-08-08

ÄDP 1603
Dnr 05:10010-BN 540

Handläggare
Britta Lindblom
Tel 021-39 15 00

Ändrad detaljplan för Roparudden, Nyckelön, Kvicksund

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

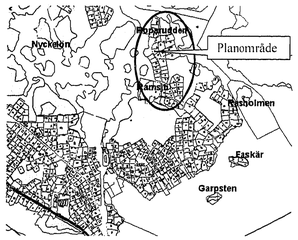
INLEDNING

Handlingar
Detaljplanen består av Tillägg till planbeskrivning och Tillägg till genomförandebeskrivning, Tillägg till bestämmelser: Nya planbestämmelser, Oförändrade bestämmelser och Bestämmelser, som upphör att gälla.

Syfte och huvuddrag
Planens syfte är att möjliggöra för sommarstugeägarna att få större byggrätt och de kan därmed bosätta sig permanent, vilket överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen för Kvicksund.

PLANDATA

Läge och omfattning
Planområdet ligger i Kvicksund, nord-östra delen av Nyckelön invid stranden mot Mellansundet och omfattar ett 40-tal tomter. Ramsjö Gård har områdesbestämmelser och ingår inte i planändringen.



Översiktskarta

Markägoförhållanden
All mark är privatägd.

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 detaljplan. Anordnande av gemensamt vatten/avlopp är en förutsättning för planändringen.

Gällande detaljplan
För området gäller Byggnadsplan, Pl 691 J, fastställd av Länsstyrelsen den 19 april 1977. Planens genomförandetid har gått ut.
Marken är planlagd som fritidsbebyggelse, högst 70 m^2 huvudbyggnad och 30 m^2 uthus för tomter upp till 3000 m^2. Tomter större än 3000 m^2 får ha ytterligare ett bostadshus om högst 50 m^2.
Minsta tomtstorlek bör vara 2000 m^2.

Planuppdrag
Byggnadsnämndens beslutade den 24 maj 2005 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Roparudden samt att skicka ut den på samråd.

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

Bostadsförsörjningsprogram
Projektet är inte medtaget i Västerås Bostadsförsörjningsprogram 2005-2007. Omvandlingen till året-runtboende har pågått en tid och generationsväxling pågår. Byggnadstakten har hittills varit låg, men intresset och efterfrågan ökar.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation
Nyckelön har ett glest bebyggelsemönster med stora tomter och uppvuxna träd. Det finns stora strövområden med skogar och mälarlandskap. Roparudden har sitt läge vid Mellansundet, en vik i Mälaren.

Geotekniska förhållanden och markradon
Marken består av grusig eller moig morän.
Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt "Markradonutredning för Västerås, 1987". Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras vid ny- och tillbyggnad, om inte grundläggning sker på radonsäkert sätt.

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

Bostäder
Ramsjö Gård, väster om Roparuddsvägen, ingår inte i planen. Det bör dock observeras att där finns hästar och beteshagar, så att de som flyttar in kommer att vara medvetna om detta faktum och faran för allergi. Det är viktigt att ta hänsyn till allergiaspekterna, det finns även annat, som är förknippat med djurhållning, bland annat lukt och flugor.
Ett nytt stall håller på att uppföras väster om Roparuddsvägen. Det nya stallet ersätter det gamla, som låg intill vägen. Det nya stallet har större avstånd till befintlig bebyggelse.
Nytt
Den ändrade detaljplanen innebär, att tomterna nu får bebyggas med bostäder för året-runt-boende.
¼ av tomtens areal, dock högst 300 m^2 får bebyggas (mot tidigare 70+30=100 m^2 resp. 70+30+50 m^2=150 m^2), exklusive carport och tak över uteplats med eller utan enkel inglasning. Tomtplats får inte vara mindre än 1500 m^2 (tidigare 2000 m^2).
Bostäderna får inredas med kontor och/eller hantverk, högst ¼ av byggnadsarean. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.
Även annan boendeservice eller områdeskomplement är kommersiell service, som kan förekomma inom ett område. Om de är av ringa omfattning kan de ibland prövas som mindre avvikelse.
Huvudbyggnad samt tak över uteplats placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet.
Garage eller uthus, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad, placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.
Carport placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.
Den som önskar får ha sin sommarstuga kvar tills vidare, det är alltså inget krav att nu bygga större hus.

Arbetsplatser
Närmaste verksamhet är Båtsam, som har försäljning, service och reparationer. Avståndet dit är ca en kilometer. Sedenborgs Metallgjuteri och Sjövretens Handelsträdgård finns väster om Väg 53. Många arbetspendlar till Västerås eller Eskilstuna.

Service
Det är stora avstånd till service från Roparudden. På södermanlandssidan, söder om bro-fästet, finns livsmedelsaffär med post- och kassaservice, apotek, bensin samt en restaurang.
På Nyckelön finns en obemannad bensinstation, samt ett gatukök väster om Väg 53.
Barnomsorgen sköts med hjälp av dagmammor.
Skolor finns dels på sodermanlandssidan i Kvicksund, Tegelviksskolan, som har förskoleklass och årskurs 1-9 samt Ekeby skola i Rytterne några kilometer norr om planområdet. Där finns förskoleklass och årskurs 1-6. Skolkapaciteten är för närvarande tillräcklig.
I och med att nya riktlinjer för skolskjuts införs kan skolbarn vid Roparudden få gå till skolskjutsen, som antagligen kommer att utgå från Båtsam vid Rasholmsvägen.

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

Byggnadskultur och gestaltning
Husen bör utformas som hus på landet, gärna träfasader och röda takpannor. Långa dominerande tegel- och betongfasader ska undvikas vid nyproduktion. Platta tak godtas inte, minsta takvinkel är satt till 20°. Högsta totalhöjd är 8 meter (nockhöjd).
Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt stadsbyggnadskontorets rekommendationer.

Sunda hus
Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material, som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs. Byggnadsnämndens "Råd för sunda och miljöanpassade hus" bör följas.

Skyddsrum
Kvicksund ingår inte i skyddsområde.

Friytor

Lek- och rekreation
Stora naturområden finns för lek och rekreation i anslutning till planområdet. Ingen särskild lekplats har ordnats.

Naturmiljö
Tillgången till mark för strövande är mycket god i Kvicksund. Med några undantag har naturmiljön i området genomgående höga eller mycket höga värden såväl ekologiskt som upplevelsemässigt. Planens gemensamma grönområden sköts av Flinta samfällighetsförening.

Vattenområden
Mellansundet ligger på gångavstånd och flera fastigheter har sjöläge, med möjlighet att ha brygga. Även allmänna bryggor och badplats finns.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik
Angöring till tomterna anordnas via vägar, som ingår i en gemensamhetsanläggning, som sköts av Nyckelöns vägförening. Området är väl skyddat från trafikbuller från riksväg 53, vägarna är smala och gång/cykelbanor saknas.

Kollektivtrafik
Tågen passerar genom Kvicksund. Hållplats finns på södermanlandssidan nära bron och tågen går vardagar ca en gång/timme mellan Västerås och Eskilstuna.

Parkering
All parkering ska ske på de egna tomterna. På varje bostadstomt ska beredas plats för två bilparkeringsplatser.

STÖRNINGAR

Buller
Planen består av villatomter, de flesta ganska stora med naturmark. Inga bullrande verksamheter finns inom eller i omedelbar närhet. Jordbrukslandskap och vatten omger planområdet.

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. Kvicksund 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 miljökvalitetsnormer 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, således finns inga riskkällor utanför planområdet, som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider
Planen föreslår ändring av byggnadsplan från fritidshusbebyggelse till permanentboende i villahusbebyggelse, dvs. grupp D-bebyggelse.
Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt handlingsprogram överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning
Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta flödeskapacitet 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
Fastigheterna kan anslutas till gemensamt vatten och avlopp, Flintaviks Vatten- och Reningsverk ek. förening under år 2005. Golvbrunn i garage är inte tillåten. Avlopp från pool får inte anslutas utan tillstånd från reningsverket.

Dagvatten
Dagvattnet infiltreras lokalt på tomterna alternativt avleds via diken.

Värme
Uppvärmning sker med egna värmepumpar, biobränsle t ex pellets eller elvärme. Direktverkande el liksom fossila bränslen bör undvikas. Utbyggnad av fjärrvärme är inte planerat. Energibehovet kan minska om bebyggelsen orienteras med hänsyn till klimatförutsättningarna och utnyttjar kompletterande alternativa uppvärmningsformer såsom solvärme, bergvärme, värme ur Mälaren med hjälp av värmepumpar etc.

El och Tele
El- och telenät är utbyggda i Kvicksund. MälarEnergi och TeliaSonera är huvudmän för el respektive telenät.

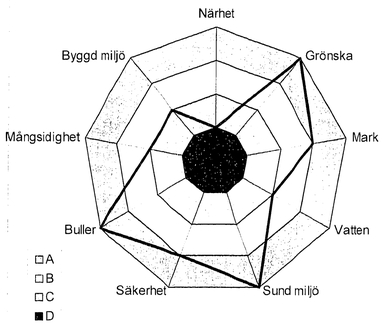
Bredband
Under år 2006 beräknas bredband vara utbyggt i området.

Avfall
Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet. Miljöstation finns vid Nyckelövägen på västra sidan om Väg 53.

MILJÖKONSEKVENSER/KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbeskrivning
Planen bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav.

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.



Miljörosen visar **dåliga värden** för *Närhet*
Det är stora avstånd till butiker, service, arbetsplatser och skolor.