

# Detaljplan (DP 212) för Borgvik 1:2, 1:7, 1:8 samt del av Norra Kungsladugården 1:11 Kungsörs kommun

Planbeskrivning,  
Laga kraft



Antagen: 2023-01-30  
Laga kraft: 2023-02-24

## Inledning

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Riskutredning (Ramboll 2021)
- Bullerutredning (Structor 2021)
- Dagvattenutredning (AFRY 2020)
- Översiktlig markundersökning (Structor 2018)
- Arkeologisk förundersökning (Arkeologgruppen i Örebro AB 2019)

Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000.

### Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för upp till 20 nya bostäder på fastigheterna Borgvik 1:2, 1:7, 1:8 samt del av Norra Kungsladugården 1:11.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planen bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med några riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med innehållet i ovan nämnda lagrum.

Planen bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig, denna bedömning delas med Länsstyrelsen Västmanlands län enligt yttrande daterat 2020-06-23.

### Förfarande

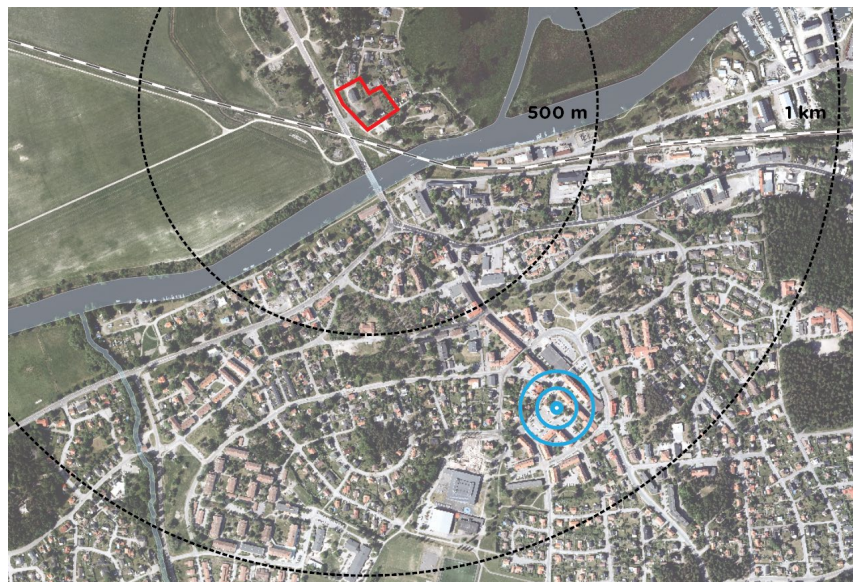
Detaljplanarbetet påbörjades efter beslut av kommunstyrelsen 2016-11-28 och hanteras enligt PBL 2010:900 i dess lydelse vid detta datum.

I framtagandet av förslag till ny detaljplan kommer standardförfarande att tillämpas.

### Plandata

Planområdet är beläget cirka 700 meter från Kungsörs centrum, nära kollektivtrafik och rekreation och cirka 150 meter norr om Arbogaån. Sydöst om området ligger Kungsudden, Kungsörs kungsgård, Stallgården L2003:1571. Planområdet har tidigare varit platsen för Hotell Borgvik och tennisbanor. Hotellet revs år 2019 och tennisbanorna är sedan länge övergivna och igenväxta.

Planområdet ansluter till riksväg 250 som löper strax väster om området, även Svealandsbanan ligger i nära anslutning. Mälarens strand ligger strax öster om området, planområdet omfattas till mindre del av strandskydd. Strandskydd gäller 100 meter från Mälarens strandlinje samt från Arbogaån.



Karta över del av Kungsörs tätort med planområdet (röd streckad linje) i förhållande till centrum (blå cirkel).

## Tidigare ställningstaganden

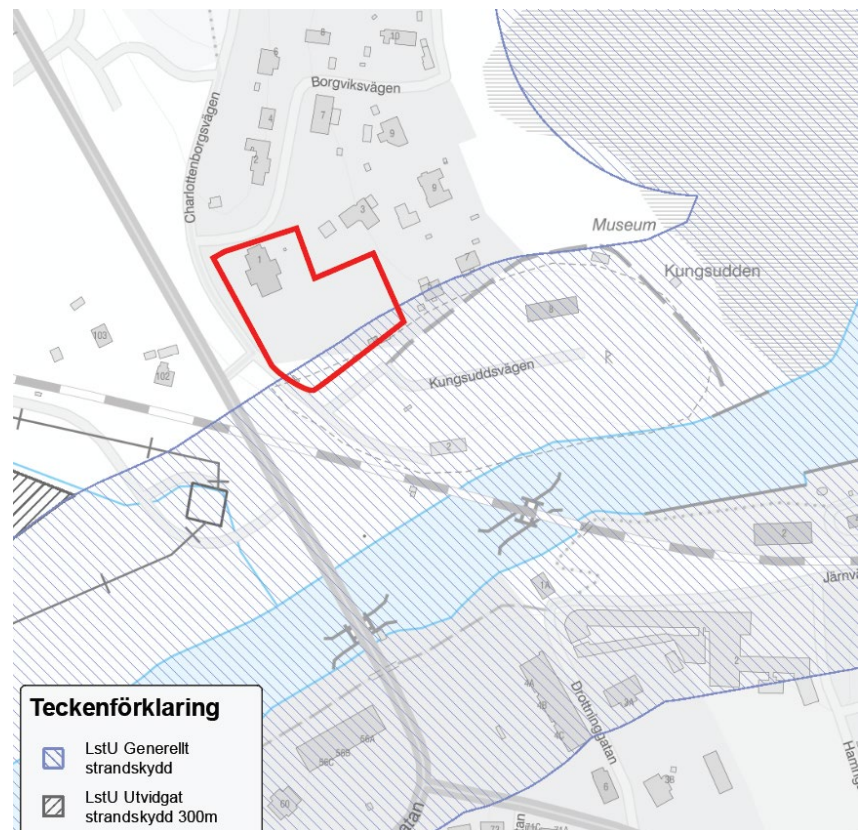
### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv som gäller för Mälaren och dess strandområde, bedömningen är dock att planförslaget inte påverkar detta negativt. Riksintresse för friluftslivet är lokaliserat längs Arbogaån strax söder om området men bedöms inte påverkas av förslag till detaljplan.

### Strandskydd

Den södra delen av planområdet ligger inom 100 meter från Arbogaåns strandkant vid normalvattenstånd. Delar av planen

berörs därför av strandskydd. De aktuella delarna av strandskyddet föreslås upphävas i och med detaljplanen.



Bilden visar strandskyddet som gäller för Arbogaån. Planområdet är markerat med röd linje.

I detaljplanen införs bestämmelse, a<sub>1</sub>, för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med hänvisning till 7 kap 18 c § punkt 1 & 2 miljöbalken;

”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”

Kungsörs kommun anser att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 § miljöbalken för ett upphävande.

Särskilda skäl

1. Området har redan tagits i anspråk på sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Området är genom Kungsuddsvägen, Kungsudden och Svealandsbanan väl avskilt från området närmast strandlinjen.

#### Motivering

Markerat område består av ianspråktagen mark för tidigare hotellbyggnad och tennisbanor samt befintlig gatumark.

Området och fastigheterna ligger väl avskilda från strandlinjen genom befintlig väg, Kungsuddsvägen, samt ianspråktagen mark. Aktuellt område och fastigheter bedöms sakna uppenbara värden för såväl det rörliga friluftslivet som för djur- och växtlivet som strandskyddet syftar till att skydda.

#### **Översiktsplan för Kungsörs kommun**

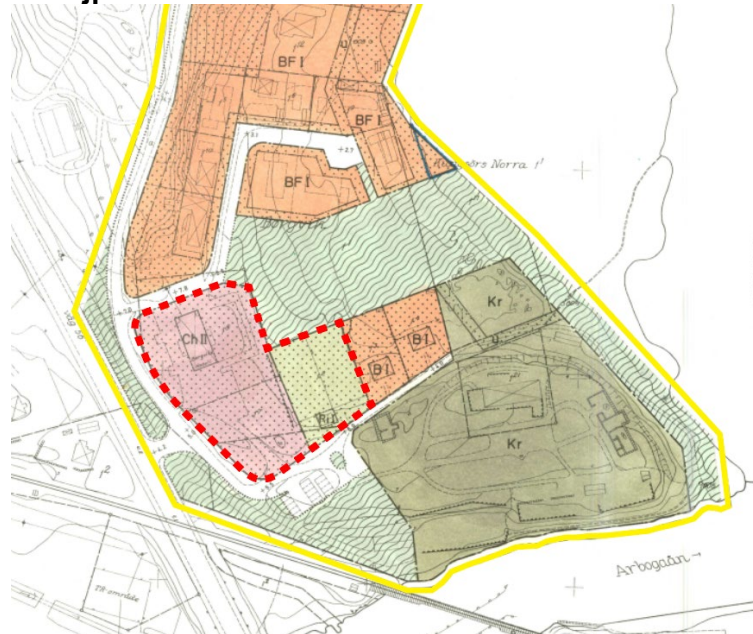
Översiktsplan för Kungsörs kommun antogs 8 december 2014. Området är utpekad i översiktsplanen som del av Kungsörs tätortsområde. I översiktsplanen beskrivs det att det finns en stor potential för komplettering, förtätning och omvandling i Kungsörs tätort. Planområdet ligger vid det område som utgör entrén till Kungsör där väg 250 norrifrån möter tätorten, denna entré bör enligt översiktsplanen vara en attraktiv punkt.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

#### **Program**

Program för detaljplanen har bedömts inte behövas. Området finns med i *Planprogram för Kungsörs tätort*, antaget av Kommunfullmäktige 2021-09-13.

## Detaljplan



*Gul linje visar befintlig detaljplan, röd streckad linje visar denna plans utbredning.*

Gällande detaljplan medger för aktuellt område markanvändningen "Område för samlingslokaler och dylikt" samt "Idrottsändamål".

### **Beslut om planläggning**

Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-28 att ge ett positivt planbesked i enlighet med ansökan. Ny detaljplan bekostas av sökande.

## **Förutsättningar**

### **Terrängförhållanden och markanvändning**

Planområdet består till största delen av igenvuxen mark. På platsen har det tidigare legat en hotellbyggnad, vilken revs 2019. Inom planområdet har det även funnits två tennisbanor, dessa är i dagsläget igenvuxna med gräs och sly och är därmed obrukbara för ändamålet.

Inom planområdet står 4 äldre lindar som är beväxta med mistel.



*Flygfoto med ungefärligt planområde inom röd heldragen linje.*

### **Bebyggelse i omgivningarna**

Planområdet är en del av Kungsörs tätort och gränsar till flertalet fastigheter med bostadsbebyggelse. Direkt öster och norr om planområdet finns villabebyggelse. Ytterligare norrut ligger Kungsörstorps Hotell och konferensanläggning. Sydöst om planområdet ligger Kungsudden och platsen för den gamla borggården.

### **Geotekniska frågor**

Borgvik ligger på krönet av Jägaråsen. Åsen består av isälvssediment omgiven av postglacial sand-finsand, i sin tur omgiven av silt.

I och med att platsen tidigare varit bebyggd bedöms en enklare geoteknisk undersökning inför startbesked vara tillräckligt.





I och med planarbetet har en arkeologisk förundersökning utförts (Arkeologgruppen AB 2020). Förundersökningen inom fornlämningsområdet för L2003:1571 resulterade i lämningar från en grundmur, en syllstensgrund, ett fundament, avfallsgropar, brukningslager, odlingslager och utfyllnadsmaterial. Lämningarna har utifrån fynd daterats till perioden 1600–1800-tal, vilket representerar tiden då denna del av kungsgården var i bruk.

Genom arkivstudier och rektifierade historiska kartor över området har grundmuren kunnat identifieras tillhöra det kungliga beridarhuset, grundmuren hittas i planområdets nordöstra del strax öster om hotellets tidigare placering. Även de gropar och övriga konstruktioner som påträffats tolkas ha ingått i stallstatens gårdsmiljö. Äldre brukningslager har kunnat kopplas samman med konstruktionerna. I vissa områden överlagras de av odlingslager, vilka kan antas representera tiden efter att kungsgården tagits ur bruk. På häradsekonomiska kartan från år 1905 beskrivs att området nyttjas för trädgårdsodling och boskapsskötsel.

Ett plangenomförande förutsätter att den berörda fornlämningen kan avvecklas. För detta måste alltså tillstånd från länsstyrelsen inhämtas. Som villkor för tillstånd kommer länsstyrelsen att ställa krav på särskild undersökning enligt 2 kap. 13 § kulturminneslagen, s.k. slutundersökning för att dokumentera fornlämningen och ta tillvara fynd. Detta betyder att inga markarbeten får påbörjas inom fornlämningsområdet innan den särskilda undersökningen utförts och länsstyrelsen lämnat tillstånd enligt kulturminneslagen.

**Kulturmiljölag SFS 1988:950**

**2 kap. Fornminnen**

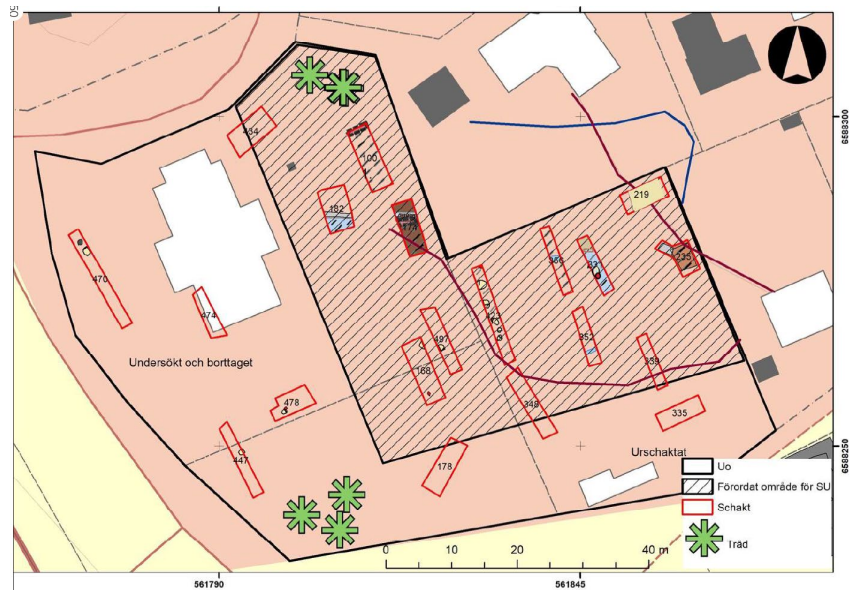
***Skydd, vård och undersökning av fornlämning och plats där fornfynd påträffats***

*6 § Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lag (2013:548).*

***Ingrepp i fornlämning***

*10 § Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.*

*Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:548).*



Förordat område för slutundersökning inom skafferat område. (Arkeologgruppen 2020)

Söder om förundersökningsområdet ligger Kungsudden och platsen för borggården. Borggården har under omgångar varit föremål för arkeologiska undersökningar. Sammanlagt har sex husgrunder undersökts och grunderna ligger idag synliga kring Kungsudden.

### Naturvärden

Under inventering av fastigheterna påträffades fyra lindar, samtliga med bestånd av mistel. Två av lindarna hade en diameter som överskred 1 meter, vilket gör att de klassas som särskilt skyddsvärda. Dessa två hade tjugotalet mistelbestånd vardera, de andra två träden något färre. Eftersom lindarna har mistlar i sig får de inte fällas utan dispens.

De fyra lindarna bevaras i planförslaget genom en skyddsbestämmelse. Under byggtiden bör ett tillräckligt stort område för att inte skada trädens rotsystem hägnas in och fredas från alla typer av omfattande grävarbeten (till exempel schakt för olika typer av ledningar), transporter med tunga maskiner eller upplag av byggmaterial och schaktmassor.

En inventering av invasiva arter har utförts inom planområdet, inga reglerade invasiva arter hittades på platsen.

### Gator och trafik

Planområdet angörs från riksväg 250 via lokalgatorna Kungsuddsvägen och Borgviksvägen. Trafikflödena på

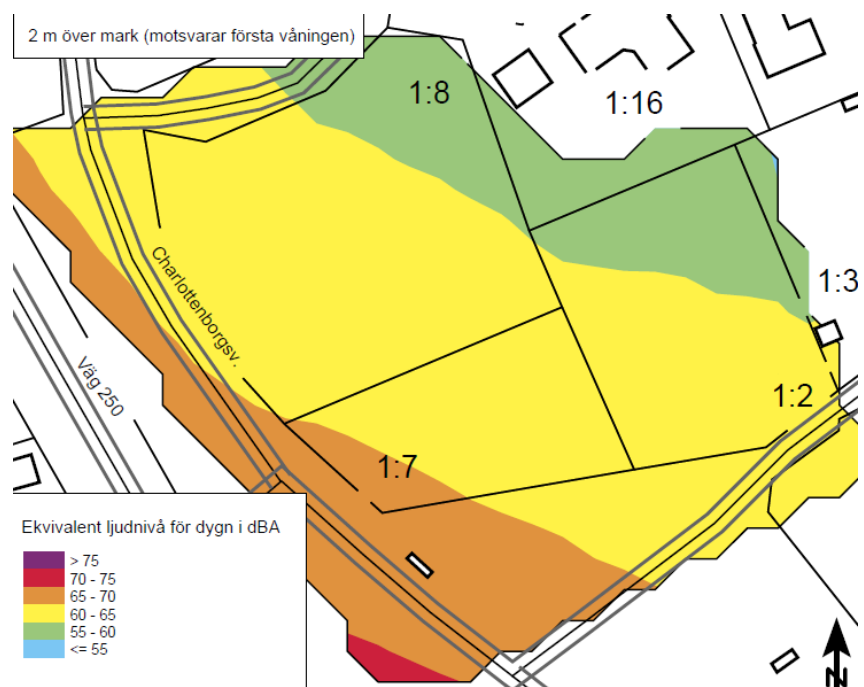
lokalgatorna är låga men viss trafik förekommer till och från Kungsudden samt Kungsörstorps hotell & konferens.

Riksväg 250 är entrén in till Kungsör från norr och kopplar ihop Kungsör med Köping. Vägen är vältrafikerad och årsdygnsmedelvärdet är 5400. Även tung trafik är vanligt förekommande på vägen, andelen är ungefär 11%. Väg 250 är också primärled för farligt gods. På den delen av vägen som ligger i anslutning till planområdet är hastighetsbegränsningen 50 km/h. Längs med vägen finns gångbana som leder in till Kungsörs centrala delar.

Strax söder om planområdet går järnvägen, Svealandsbanan, även här sker transporter av farligt gods.

### Buller

Vid den sydvästra delen av fastighet Borgvik 1:7 beräknas dygnsequivänt ljudnivå till 65-70 dBA, inom övriga delar beräknas dygnsequivänt ljudnivå till 55-65 dBA. Det innebär att riktvärdet om 60 dBA kan förväntas överskridas vid fasader som vetter mot väg 250 och järnvägsspåret. I det sydvästra hörnet av Borgvik 1:7 kan även riktvärdet 65 dBA dygnsequivänt ljudnivå överskridas, vilket gäller för lägenheter  $\leq 35 \text{ m}^2$ .



Dygnsequivänt ljudnivå 2 meter ovan mark (Structor Akustik AB, 2021).

### **Markföroreningar**

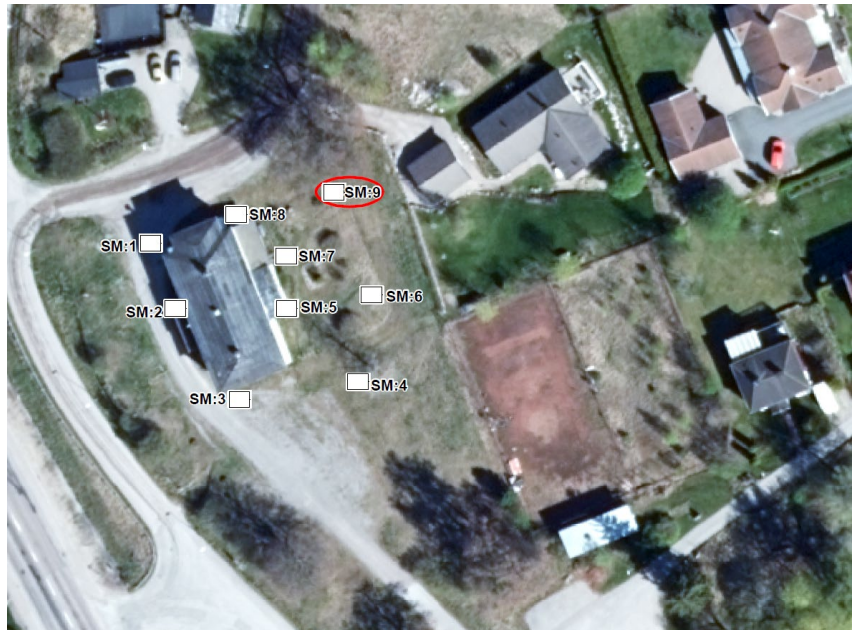
En översiktlig markundersökning samt förenklad riskbedömning har tagits fram för fastigheten Borgvik 1:8 och Borgvik 1:2 (Structor 2022-04-05). I samband med provtagningen grävdes 9 provgropar till som mest 1,5 meters djup. Ingen djupare provtagning bedömdes nödvändig då inga tecken på förorening upptäcktes i samband med provtagningen. Inom planområdet har det legat två tennisbanor, dessa har varit belagda med kolstybb som kan innehålla arsenik. I en kompletterande undersökning grävdes 4 provgropar på fastigheten Borgvik 1:2 där tennisbanorna har legat.

Förhöjda halter av metaller eller oljeföroreningar har inte identifierats vid någon annan provpunkt än SM:9, se figur nedan. I prov taget på 0,5-1,0 meters djup analyserades halter av kvicksilver överstigande riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) samt kadmium och bly överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). De höga halterna visades inte i samband med fältanalys med XRF. Massorna bedöms inte vara förorenade under 1 meters djup under marknivån. Den identifierade föroreningen bedöms även vara lokal då förhöjda halter ej har analyserats i övriga provtagningspunkter.

I analysresultatet från Borgvik 1:2 påträffades förhöjd arsenikhalt över MKM, samt på förhöjda halter barium, bly och vanadin över KM i den röda fyllningen. I den svarta fyllningen påträffades förhöjd bariumhalt över MKM, samt på förhöjda halter av arsenik, koppar och bly över KM. För den gråbruna fyllningen underskrider samtliga uppmätta halter riktvärdena för KM.

Kolstybben har nu samlats i högar som ligger ut mot parkeringen i planområdets södra del. Innan exploatering kan ske måste de tidigare tennisbanorna och högarna hanteras.

Förhöjda halter av metaller eller oljeföroreningar har inte identifierats vid någon annan provpunkt. Utifrån uttagna prover på jord bedöms inget behov av riskreduktion föreligga utifrån exponeringsrisker eller risker för omgivande miljö inom övriga delar av fastigheten.



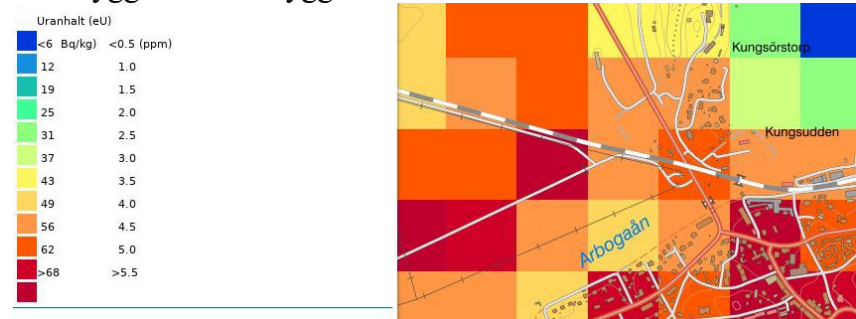
*Provtagningsplan (Structor 2018-04-04). I provgrop SM:9, i röd cirkel, överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKN) gällande kvicksilver. Även Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) gällande kadmium och bly överstigs.*

Troligtvis har oljepanna varit placerad i den rivna hotellbyggnadens källare, med möjlig påfyllning utifrån. Inför provtagningen fanns misstankar om risk för oljeläckage vid påfyllningsplatsen för eldningsolja. Vid platsbesök syntes inget utvändigt påfyllningsställe för olja och i samband med utförd provtagning syntes inte några tecken på oljeförorening.

Påträffade föroreningar i punkt SM:9 samt i röd och svart fyllning på tennisplanerna inom Borgvik 1:2 skulle kunna innebära hälsorisker om marken ställs om till bostadsmark. De förhöjda halterna bedöms dock vara möjliga att avhjälpa, till exempel genom saneringsschakt, så att föroreningssituationen inom fastigheterna motsvarar känslig markanvändning. Föroreningssituationen bedöms således inte utgöra ett hinder för planen.

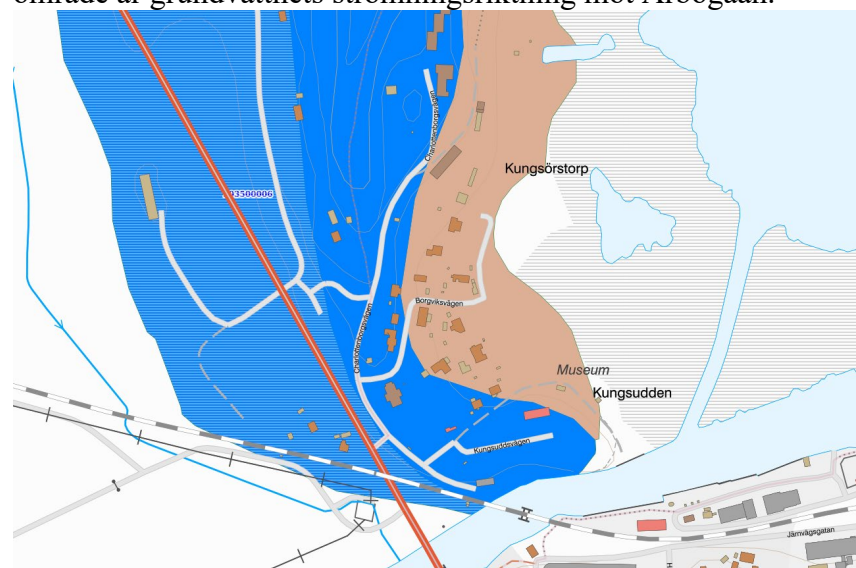
## Radon

Planområdet ligger inom ett område där uranhalten är 62 Bq/kg. Alla byggnader ska byggas radonsäkert.



## Hydrologiska förhållanden

Jägaråsen är ett grundvattenmagasin i jordlager. Vid aktuellt område är grundvattnets strömningsriktning mot Arbogaån.



SGU:s kartering över grundvattenmagasin

## Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) avrinner planområdet till Mälaren-Galten.

Mälaren-Galten har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

## Dagvattenstrategi

Kungsörs kommuns dagvattenpolicy ska styra hur arbetet med dagvatten i kommunen ska ske inom sammanhållen bebyggelse samt planlagt område. I policyn anges bland annat att:

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas vid nyplanering, avrinning från en tomt eller markområde bör inte öka efter exploatering.
- Allt dagvatten som har låga eller måttliga föroreningshalter bör infiltreras eller fördröjas.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och förväntas kunna anslutas till det kommunala dagvattennätet vid anslutningspunkt i angränsande gata, alternativt vid anslutningspunkt öster om planområdet. Kapaciteten på ledningsnätet bedöms som tillräckligt för tillkommande exploatering.

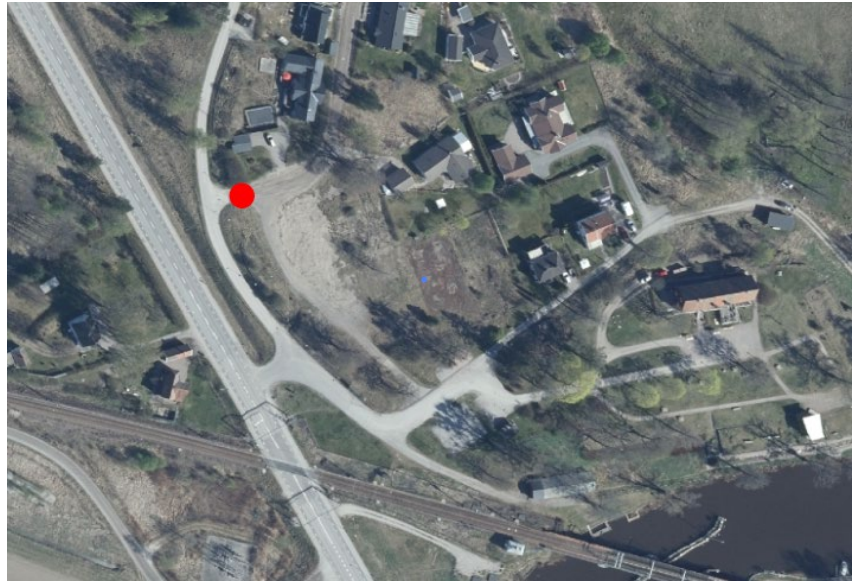
### **Brandvattenförsörjning**

Då planområdet är en del av Kungsörs tätort ska det enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.

Brandpost finns lokaliserad i direkt anslutning norr om planområdet på Borgviksvägen, se bild nedan. Brandposten har en uppmätt kapacitet på 600 l/min.





*Flygbild över området, närmast placerad brandpost är markerat med röd prick.*

### **Elförsörjning**

Planområdet förväntas anslutas till befintligt elnät.

Befintlig transformatorstation klarar inte tillkommande bebyggelse, antingen ersätts befintlig station med en större på intilliggande plats eller så behöver elnätet kompletteras med en ny station som placeras i närheten av tänkt exploatering. Även lågspänningsnätet kan behöva förstärkas innan anslutning kan ske.

### **Planförslag**

#### **Bebyggelse**

Planen möjliggör en exploatering av cirka 20 bostäder med en högsta byggnadshöjd på 6 meter. Föreslagna bebyggelse är i två våningar.

Grundläggning förväntas kunna ske med platta på mark. En enklare teknisk undersökning ska ske innan startbesked kan ges.

Bebyggelsen ska fungera som en entré för Kungsör utmed väg 250. Husen inom planområdet blir bland det första man ser på väg in till tätorten från norr, ny bebyggelse bör därför vara väl gestaltad. Den bör också ta hänsyn till angränsande kulturmiljö. Med hänsyn till detta så regleras fasadmateriell och färgsättning i plankartan. Byggnadernas fasader ska bestå av trä och vara röda, alternativt i en kulör som följer befintliga kulturhistoriska

byggnader i området. Bebyggelsen på Kungsudden i sydost är målad i traditionell stil med falu rödfärg, tillkommande byggnader inom planområdet bör förhålla sig till detta. Kulören bör därför vara enligt en färgpalett från traditionella slamfärger i en orange-röd-rödbrun skala. Även tillåten takvinkel regleras i plankartan för att ge byggnaderna ett mer klassiskt uttryck.

Plankartan reglerar också att endast radhus, kedjehus eller lamellhus får uppföras. Bedömningen är att det inte är lämpligt att bryta upp strukturen i mindre fristående enheter eftersom bullerproblematiken blir svår att lösa då.

För att möjliggöra uppförande av en ny transformatorstation så reserveras ett E-område om ungefär 150 m<sup>2</sup> i plankartan.

### **Grönytor**

De skyddsvärda lindar som står på platsen ska bevaras. Alla lindar innehåller mistel, de får därför inte fällas utan dispens från Länsstyrelsen. Detta regleras med planbestämmelse n<sub>1</sub> – Träd får inte fällas annat än av säkerhets- eller naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får ej påverka träden inklusive dess rotsystem. Denna bestämmelse kompletteras med att marklov behövs för fällning av träd markerat med n<sub>1</sub>.

### **Gator och trafik**

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av nya gator. I anslutning till Borgviksvägen i norr och Kungsuddsvägen i söder föreslås parkeringar anläggas från vilka bostäderna angörs. För att skapa utfarter med god sikt får inte byggnader placeras för nära vägområdet, detta regleras genom prickmark. För att bibehålla en trafiksäker anslutning till/från väg 250 bör inga nya utfarter skapas mot den del av Kungsuddsvägen som angränsar området i väster. Det är också önskvärt att den befintliga trappa som finns i områdets västra del sparas och inte kommer i konflikt med nya utfarter.

Med detaljplanens genomförande försvinner fem allmänna parkeringsplatser som finns i planens södra ände. Den större parkeringsytan på andra sidan Kungsuddsvägen kommer fortsatt kunna användas för besökare till Kungsudden. Det finns också en allmän parkering en bit norrut på andra sidan av Charlottenborgsvägen. Sammanfattningsvis bedöms kvarvarande ytor vara tillräckligt för den mängd bilburna besökare som Kungsudden och Jägaråsen attraherar. Parkering för

tillkommande byggnader inom planområdet ska lösas inom egen fastighet.

### Dagvatten

Projektering av planområdet ska ske på ett sådant sätt att det är möjligt att omhänderta dagvatten lokalt, dagvatten från planområdet får inte belasta angränsande fastigheter.

Enligt genomförd dagvattenutredning (AFRY, 2020) behöver cirka 19 m<sup>3</sup> (20-årsregn) och 22 m<sup>3</sup> (100-årsregn) fördröjas inom området innan anslutning till kommunalt ledningsnät eller utsläpp till recipient sker, på så sätt ökar inte flödet från området efter exploatering. Dagvattnet föreslås efter exploatering ledas från tak och markytor till växtbäddar som fördröjer och renar dagvattnet, det föreslås även att parkeringsytor inom området anläggs med genomsläpplig beläggning. Exakt utformning, placering och dimensionering av dagvattenanläggningar behöver fastställas i ett senare skede när slutgiltig utformning av bebyggelse inom planområdet är bestämd. För utförligare beskrivning och förslag på åtgärder hänvisas till dagvattenutredningen.

### Planbestämmelser

*Kvartersmark*

**B** – Bostäder

**E<sub>1</sub>** - Transformatorstation

*Bebyggandets omfattning*

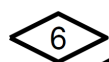
**e<sub>1</sub>** – Största tillåtna byggnadsarea är 40 procent av användningsområdet



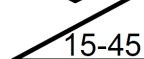
Byggnad får inte uppföras



Endast komplementbyggnad får uppföras



Högsta byggnadshöjd i meter



Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

Komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter

*Utformning*

**f<sub>1</sub>** – Fasad ska utformas i trä. Färgsättningen ska vara röd alternativt i en kulör som följer befintliga kulturhistoriska byggnader i området

**f<sub>2</sub>** – Endast radhus, kedjehus eller flerbostadshus utfört som lamellhus

#### *Utförande*

**b<sub>1</sub>** – Byggnader ska utföras radonsäkert

#### *Markens anordnande och vegetation*

**n<sub>1</sub>** – Träden får inte fällas av annat än säkerhets- eller naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får ej påverka träden inklusive dess rotsystem.

#### *Skydd mot störningar*

##### Trafikbuller

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Minst en uteplats (som kan vara gemensam) i anslutning till byggnaden ska ha högst 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

#### Farligt gods

För byggnader som placeras inom 30 meter från väg 250 gäller följande:

- Fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30. Dessa kan utföras öppningsbara.
- Fasader ska utföras i obrännbart material, alternativt lägst brandteknisk klass EI30.
- Friskluftsintag ska riktas bort från vägen.
- Det ska vara möjligt att utrymma byggnaderna bort från vägen på ett säkert sätt.

#### *Ändrad lovplikt*

Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n<sub>1</sub>

#### *Villkor för startbesked*

Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av markförorening inom planområdet har kommit till stånd

#### *Övrigt*

**a<sub>1</sub>** – Strandskyddet upphävs för kvartersmark

## **Konsekvenser**

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

### **Dagvatten/Skyfall**

Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för skötsel av de system som planeras för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Vid kraftigare regn finns en risk att vattnet inte kan avledas tillräckligt snabbt via dagvattensystemet på fastigheten. Marken bör höjdsättas så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

### **Påverkan på vatten**

Genomförandet av planförslaget får inte medföra en ökning av föroreningshalterna i recipienten Mälaren. Reningen ska utgå från miljökvalitetsnormerna samt recipientens behov.

Det är alltid den som är ansvarig för att en förorening uppstår som är ansvarig för att dagvattnet renas. Kommunen ansvarar för att dagvattnet som når recipienten via det kommunala ledningsnätet är tillräckligt rent men det är ägare till respektive fastighet som är kopplad till det kommunala ledningsnätet som ansvarar för att föroreningar från fastigheten inte når kommunens nät eller recipienten.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet karaktäriseras idag av mark som inte är tillgänglig för allmänheten. Inom området finns platsen för en riven hotellbyggnad samt två igenvuxna tennisbanor.

Bostadsbebyggelse på platsen innebär att området kan nyttjas på ett mer effektivt sätt.

De föreslagna husen har en högsta byggnadshöjd på 6 meter. I närheten av planområdet finns befintlig bebyggelse och tillskottet bedöms inte förändra stadsbilden nämnvärt.

Genom sin placering invid väg 250, på platsen för det rivna hotellet, fungerar den nya bebyggelsen som en entré till Kungsörs tätort.

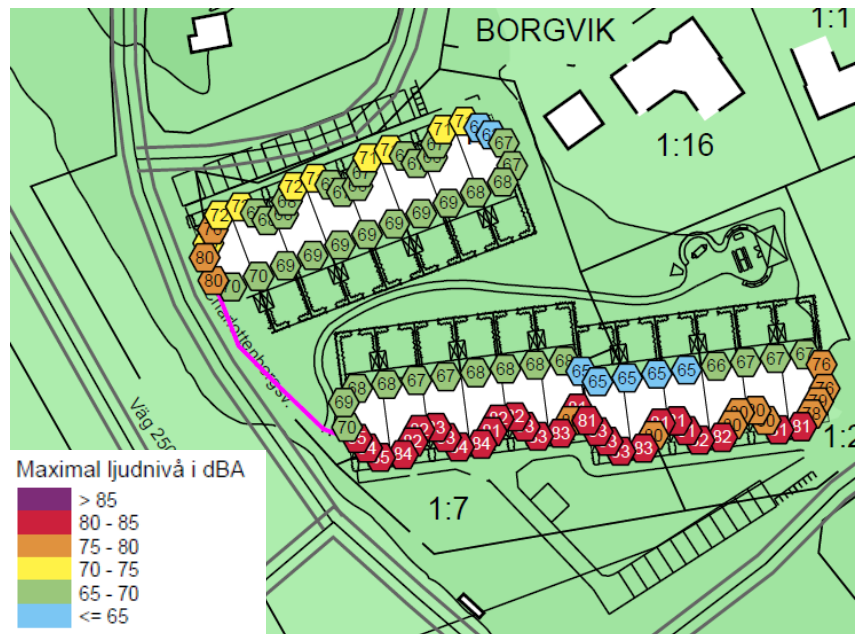
### **Kulturmiljö**

Förslaget bedöms inte ha negativ påverkan på kulturmiljön i området. Bebyggelsens skala hålls låg för att inte dominera intrycket över Kungsudden. Den nya bebyggelsen ska utföras med takvinkel mellan 15–45 grader vilket även det knyter an till omgivande bebyggelse. Gestaltningen styrs till viss del i detaljplanen, träfasader och färgsättning i harmoni med Kungsudden bedöms medföra en god anknytning till angränsande kulturmiljö. Kommunen gör bedömningen att planen kan berika området genom välritade byggnader med klassiska inslag. Fasadmateriell och färgsättning som regleras i planen bidrar till detta.

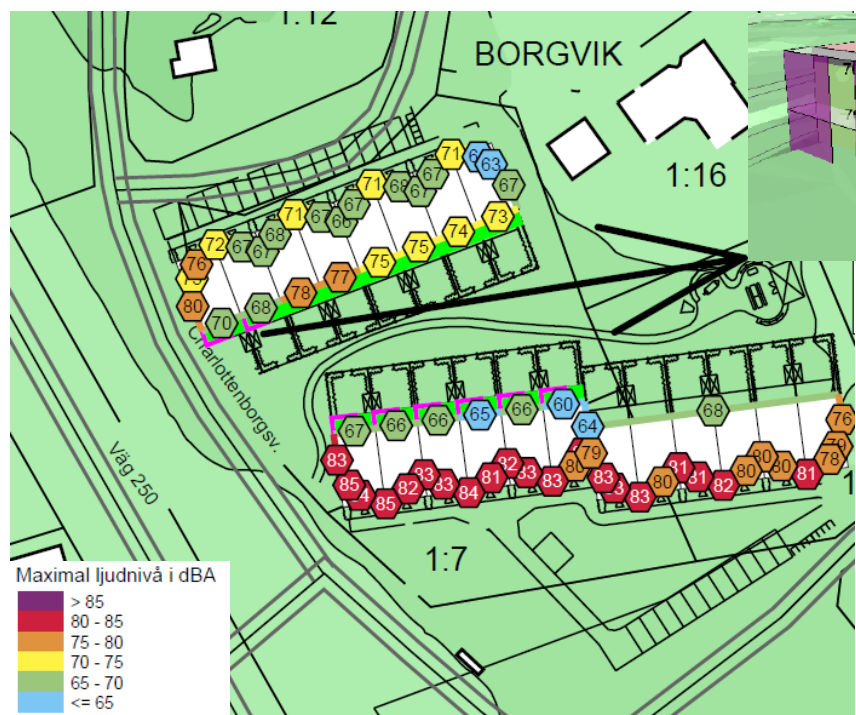
### **Buller från trafik**

Om den dygnsekvivalenta ljudnivån är över 65 dBA vid fasad behöver samtliga lägenheter planeras så att hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida (högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid). Den maximala ljudnivån nattetid är hög på alla tre fastigheter, upp mot 85 dBA.

Riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå överskrids inom vissa delar av planområdet med föreslagen bebyggelse. Med tekniska åtgärder kan riktvärden klaras. Förslag på dessa visas nedan.

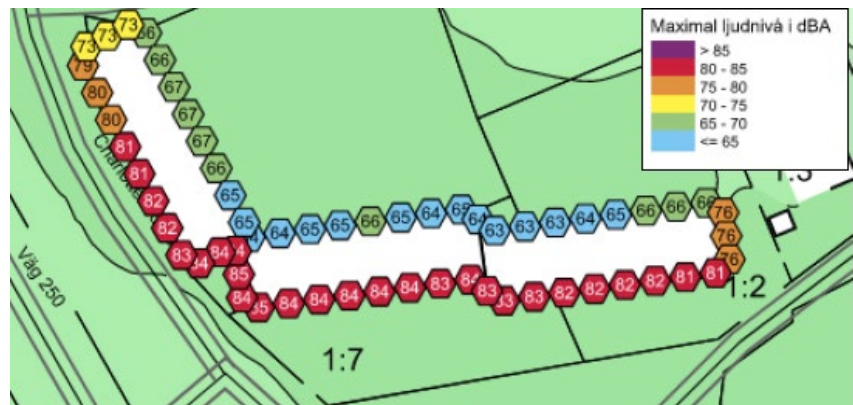


Med en bullerskärm (magentafärgad linje) som är minst 6,5 meter hög klaras riktvärdena vid fasaden som vetter mot gård mellan byggnaderna. Här visas den maximala ljudnivån nattetid då det är den som är dimensionerande (Structor Akustik AB, 2021).



Med inglasning av altan/balkong (magentafärgade linjer) till 75% i två våningsplan klaras riktvärdena, och tyst sida kan skapas. Bilden visar den maximala ljudnivån nattetid (Structor Akustik AB, 2021).

För att tillskapa ljuddämpade sidor kan byggnader också placeras så att buller från väg- och spårtrafik avskärmas, till exempel i vinkel, med fasader parallellt med väg 250 och spåret.



Exempel på alternativ placering av byggnader för att skärma av och tillskapa ljuddämpade sidor mot norr. Bilden visar maximal ljudnivå nattetid vid fasad (Structor Akustik AB, 2021).

## Risker

### Farligt gods

Då den initiala riskidentifieringen anger Svealandsbanan och väg 250 som sådana riskkällor som behöver analyseras närmare har en riskanalys avseende transporter av farligt gods (Ramboll, 2022) upprättats.

Utredningen visar att individrisken inom planområdet är acceptabelt låg. Den visar dock att samhällrisken inom planområdet med omgivningen är delvis ALARP (As Low As Reasonably Practicable). Olycksscenario som medför att samhällsrisken är inom ALARP är olyckor på Svealandsbanan eller väg 250 som leder till pölbrand med brandfarlig vätska. Åtgärder för att reducera risken föreslås därför. Om dessa åtgärder vidtas bedöms risknivån inom planområdet bli acceptabelt låg.

Ett säkerhetsavstånd till väg 250 och Svealandsbanan skapas genom att den västra och södra delen av planområdet regleras med prickmark. Ingen byggnad får byggas närmare än 25 meter från väg 250 eller 30 meter från järnvägen. Om byggnader placeras inom 30 meter från väg 250 ska ytterligare säkerhetsåtgärder vidtas, detta regleras i plankartan, enligt gällande riktlinjer:

- Fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30. Dessa kan utföras öppningsbara.
- Fasader ska utföras i obrännbart material, alternativt lägst brandteknisk klass EI30.
- Friskluftsintag ska riktas bort från vägen.
- Det ska vara möjligt att utrymma byggnaderna bort från vägen på ett säkert sätt.



## Markföroreningar

Enligt riskbedömningen krävs riskreducering på fastigheterna innan bostadsbebyggelse kan upprättas på fastigheterna. Riskreducering kan utföras på olika sätt.

Ett alternativ skulle kunna vara att utföra en kompletterande undersökning, inklusive åtgärdsutredning, för att bedöma vilka sätt som kan användas för att reducera risken i området. För detaljplanen ska endast hälsorisker bedömas men inför själva byggnationen på fastigheten ska ärendet även hanteras av den kommunala tillsynsmyndigheten, VMMF, och riskreduceringen ska även omfatta övriga skyddsobjekt, så som grundvatten, ytvatten och markmiljön. Eftersom det antas att det kommer ske anläggningsschakt inom området inför grundläggning och ledningsdragning antas det mest aktuellt att åtgärda området genom schaktsanering.

Inga markarbeten, varken anläggningsschakt eller saneringsschakt, får dock utföras inom det förorenade områden utan att det skickats in en anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten VMMF.

För att säkerställa att markföroreningarna hanteras innan byggnation så regleras plankartan med en bestämmelse om att startbesked inte kommer ges förrän sanering av markföroreningar har skett.

## Barnperspektiv

Det är viktigt att beakta trafiksäkerheten så att inte utfarter eller trafikrörelser utgör ett hot för lekande barn. Tillgången till gångvägar in till centrala Kungsör ses som positivt för barn och ungas självständiga rörelse. Inom planområdet blir det också möjligt att utforma lekytor på den gård som skapas mellan huslängorna. Detta ses som positivt ur ett barnperspektiv, framförallt för de yngsta barnen som inte har samma möjlighet att röra sig långt från bostaden för lek på egen hand.

## Elförsörjning

Ett E-område om ungefär 150 m<sup>2</sup> reserveras i plankartan för att möjliggöra uppförande av en ny transformatorstation. På grund av brandrisk ska det vara minst 5 meter från nätstationen till

brännbart material, det ska också vara 5 meters avstånd till bebyggelse för stadigvarande vistelse på grund av magnetfält.

### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Kungsörs kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*”. Hämtplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Kommunalförbundet VafabMiljö ska kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt.

### **Genomförande**

#### **Ansvarsfördelning**

Anslutningspunkt för VA finns i gata, fastighetsägare ansvarar för anslutning och utbyggnad av ledningar inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för övrig utbyggnad inom kvartersmark.

#### **Huvudmannaskap**

All mark inom planen är kvartersmark.

#### **Ekonomiska frågor**

Detaljplanens framtagande bekostas av exploatör.

Kostnader för anslutning till el- och telenät uttages separat av respektive ledningshavare.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Delar av fastigheten Norra Kungsladugården 1:11 förs över till fastigheterna Borgvik 1:7 och 1:8. Fastigheterna Borgvik 1:2, 1:7 och 1:8 sammanläggs till en fastighet. Ansökan för lantmäteriförrättning görs och bekostas av exploatör.

#### **Tekniska frågor**

Detaljplanen redogör inte för en specifik värmekälla. Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag, en minskad energianvändning för uppvärmning av byggnader är en viktig del i arbetet för långsiktig hållbarhet.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av exploatör, kontakt ska i sådant fall ske med Mälarenergi i tidigt stadie för utredning om

flytt. Kablarna inom eller i utkanten av planområdet är inte  
inmätta, ledningsvisning med utsättning krävs om markarbeten  
utförs i närhet av kablarna. Fiber finns i området.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan

Planuppdrag, februari 2019

Samråd, 4:e kvartalet 2021

Granskning, 3:e kvartalet 2022

Antagande, 1:a kvartalet 2023

### **Medverkande**

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekterna Kristofer  
Agdahl, Kungsörs kommunteknik AB och Gustav Carlsbrand,  
Ramboll Sverige AB.

Rune Larsen  
Teknisk chef

Kristofer Agdahl / Gustav Carlsbrand  
Planarkitekter, Kungsörs  
kommunteknik AB och Ramboll  
Sverige AB