



Stadsbyggnadskontoret
PB-öst
Bernhard Grennfelt/k41

Tillhör kommunfullmäktiges beslut

den 26/8 - 93 § 114

Ändring av detaljplan för
TIDÖ-LINDÖ
Västerås

ÄDp 1209
1993-03-25

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

INLEDNING
Handlingar

Planen består av tillägg till planbestämmelser som, utöver föreslagna nya bestämmelser, även upptar de nuvarande bestämmelser som skall gälla oförändrade respektive upphävas. Till planen hör detta tillägg till planbeskrivning och tillägg till genomförandebeskrivning. Någon särskild plankarta för planändringen finns inte.

Ändrad plan

Den plan som nu genom tillägg till planbestämmelserna föreslås ändrad är rubricerad "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Tidö-Lindö m m Västerås". Den är upprättad 1976-04-02 och reviderad 1977-01-10. Länsstyrelsen fastställde byggnadsplanen 1977-10-17. Denna plan kallas i fortsättningen för underliggande plan. Ändringen berör dock inte två områden som redovisas på kartbilagan i tillägg till planbestämmelser.

Bakgrund och syfte

Underliggande plans byggnadskvarter får användas endast för bostadsändamål med undantag för en tomt som också får användas för handelsändamål. I normalfallet får varje tomt bebyggas med högst 100 kvadratmeter, varav högst 70 kvadratmeter för huvudbyggnad. Avsikten med den snäva ytbegränsningen var att bevara områdets karaktär av fritidsområde.

När underliggande plan upprättades, 1976, beräknades ca 40 av totalt drygt 300 fastigheter vara bebodda året runt. 1990 hade dessa ökat till ca 140. Sedan dess torde åretruntbebodda fastigheter ha ökat något. Det är att förvänta att en permanent utflyttning till området kommer att fortsätta - om än i långsam takt - även om nuvarande begränsningar av byggrätten skulle behållas.

Syftet med denna ändring av detaljplanens bestämmelser är att ge möjlighet till bostäder lämpade för åretruntboende.

- Ägoförhållanden** Kvartersmarken är i enskild ägo. Huvudparten av övrig mark ägs av Tidö-Lindö Tomtägarförening.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
Översiktsplan I kommunens översiktsplan anges att en omvandling till permanentbebyggelse är tänkbar på Tidö-Lindö.
- Planuppdrag** Kommunstyrelsen har efter framställning från en arbetsgrupp för ökad byggrätt på Tidö-Lindö uppdragit åt byggnadsnämnden att vidta erforderliga planåtgärder för att möjliggöra året-runtboende på Tidö-Lindö.
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**
Bostäder Kvartersmarken är i underliggande plan avsedd för bostadsändamål, med undantag för en tomt som får användas också för handelsändamål. Denna är relativt nyligen bebyggd med ett bostadshus. Som framgår under "Bakgrund och syfte" har utvecklingen trots de snäva byggrätterna gått mot ett ökat permanentboende.
- Eftersom de nuvarande begränsade byggrätterna inte fått avsedd effekt - att bevara området som fritidsområde - föreslås nu en ökad byggrätt. Därigenom ges både det nuvarande permanentboendet och det tillkommande möjlighet att utvecklas med en normal boendestandard.
- Tillägget till planbestämmelserna ger rätt att bebygga en fjärdedel av tomtytan, dock högst 300 kvadratmeter. Utöver denna yta får endast carport, skärmtak och s k "friggebodar" enligt nästa stycke uppföras. Byggnader med en våning, vindsinredning och källare, alternativt suterrängvåning får uppföras. Det senare har medgivits i bestämmelserna på grund av att nivåskillnaderna på vissa tomter kan göra att källare definitionsmässigt skall räknas som våning.
- Bestämmelserna innebär ingen inskränkning i den lagstadgade rätten att utan bygglov "uppföra högst två komplementbyggnader i omedelbar närhet av bostadshuset, om byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte är större än 10,0 kvadratmeter, taknockshöjden inte överstiger 3,0 meter och byggnaderna inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter." Om grannar som berörs medger att sådana byggnader placeras närmare gränsen än 4,5 meter krävs inget bygglov.
- Social service** Ett ökat permanentboende kommer att skapa ett behov av social service.
- En utbyggnad av kommunal barnomsorg inom området bedöms inte som sannolik. Mark som möjliggör byggandet av en mindre förskola, 2 avdelningar, i privat eller kooperativ regi bör dock reserveras. En kommunal utbyggnad av barnomsorg måste koncentreras till Barkarö och samordnas med en eventuell utbyggnad av Johannisbergsområdet. För att tillgodose behovet från Tidö-Lindö måste barnomsorgskapaciteten i Barkarö ökas med en daghemsavdelning och integrering av fritidshem ske med skolan.

Det är svårt att förutse hur många skolbarn som tillkommer vid en utbyggnad. Det beror på svårigheterna att förutse utbyggnadstakt och familjesammansättning. En viss marginal finns i Barkaröskolan. I den mån denna inte räcker till måste skolskjuts ordnas till andra skolor om inte en utbyggnad av skolor inom Johannisbergsområdet har kommit till stånd då behovet uppstår.

Några särskilda bostäder för äldre planeras inte på Tidö-Lindö. Behovet av sådana boendeformer bör samordnas med utbyggnaden av Johannisbergsområdet. Däremot bör det finnas utrymme för lokal för hemtjänstpersonal i anslutning till den eventuella förskolan.

Kommersiell service

Området har inte någon form av butiksservice. Någon ledig tomt för ändamålet finns heller inte avsatt. Det är därför rimligt att mark reserveras för ändamålet.

Markreservation för service

I en parallellt med denna planändring upprättad detaljplan för område vid Västerängsvägen föreslås ett område avsett att inrymma olika servicefunktioner för områdets behov.

Vägnät

Vägnätet är utbyggt med en skiftande standard i fråga om bredd och beläggning. Några vägar är asfalterade. En ökad permanent bosättning kräver upprustning av vägnätet.

Gatukontoret har gjort en uppdelning av vägnätet i fyra klasser med förslag till minimibredd på hårdgjord vägbana från 3,5 till 6,0 meter. På grund av de långa vägsträckorna och att inga gångbanor förutsätts krävs hastighetsdämpande anordningar på ett antal ställen. Se karta i tillägg till genomförandebeskrivning.

Vid smala gator har sidoområdet en viktig funktion för oskyddade trafikanter vid möte med motorfordon. Sidoområdet bör utformas med måttliga lutningar eller som svacka. Ytan bör hårdgöras och besås med gräs som sköts väl så att trafikanterna lätt uppfattar skillnaden mellan körbanan och sidoområdet. Om sidoområdet uppfattas som en breddning av körbanan innebär det att hastigheten ökar utmed gatan.

Frågorna om vägstandard och utbyggnadstakt fastläggs i den parallellt med denna planändring upprättade fastighetsplanen.

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av ett kommunalt nät för vatten och spillvatten har färdigställts under hösten 1992. Dagvatten måste även i fortsättningen tas om hand lokalt.

Markradon

Markradon kan förekomma i området. Nybyggnad skall utföras med radonsäker grundläggning såvida inte markradonmätning visar på att enklare utförande kan godtas, se tillägg till genomförandebeskrivningen.

Miljökonsekvenser I och med att samtliga fastigheter - med undantag för Lindskär som inte har väganslutning - nu har eller kan få anslutning till kommunalt nät för vatten och spillvatten innebär den ökade permanentbebyggelsen inte några sanitära problem.

En viss förändring av områdets karaktär är oundviklig i och med att större hus kommer att uppföras. Det kan dock förväntas att den enskilde fastighetsägaren strävar efter att bevara så mycket av den värdefulla vegetationen som möjligt. Tomterna är relativt stora. Ungefär hälften av antalet är mellan 1.500 och 2.000 kvadratmeter. Ca en fjärdedel är mindre respektive större. I planbestämmelserna föreskrivs att nybildade tomter inte får ges mindre areal än 1.500 kvadratmeter. Detta innebär att endast ett fåtal tomter kan delas. Det innebär också stora möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Den ökade permanentbosättningen bedöms inte ge mer biltrafik inom området än vad som är normalt för ett villaområde.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Utbyggnaden av området enligt de nya bestämmelserna kan komma att ta lång tid. Genomförandetiden har därför satts lång och föreslås utgå 2002-12-31.

Befrielse från bygglov

Bygglov krävs inte för carport om högst 25 kvadratmeter och för skärmtak om högst 25 kvadratmeter över uteplats. För att åtgärderna skall få utföras utan bygglov krävs medgivande från berörd granne. För skärmtak om högst 12 kvadratmeter krävs dock inget sådant medgivande om det placeras minst 4,5 meter från gränsen.

Huvudman

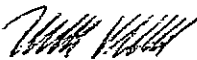
Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser, vägar och parkmark. Det betyder att kommunen inte har något ansvar för anläggning och drift.

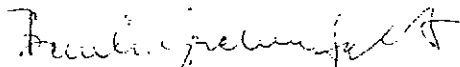
Fastighetsplan

För att klargöra gemensamma genomförandefrågor och säkerställa tillkomsten av gemensamhetsanläggningar upprättas en fastighetsplan parallellt med denna planändring.

Västerås 1993-03-25

STADSBYGGNADSKONTORET


Ragnar Voigt


Bernhard Grennfelt



Stadsbyggnadskontoret
PB-öst
Bernhard Grennfelt/k209

Tillhör kommunfullmäktiges beslut

den 26/8 - 93 § 114

Ändring av detaljplan för
TIDÖ-LINDÖ
Västerås

ÄDp 1209
1993-03-25

Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas bli utställd under de tre sista veckorna i april och den första veckan i maj 1993. Antagande beräknas ske av kommunfullmäktige i september 1993. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter anslag av kommunfullmäktiges protokoll.

Genomförandetid

Eftersom den ökade byggrätten kan förväntas komma att tas i anspråk under en längre tid har genomförandetiden satts lång. Den utgår 2002-12-31.

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser.

Tidö-Lindö vägförening och Tidö-Lindö tomtägarförening har hos fastighetsbildningsmyndigheten i Västerås kommun ansökt om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen avseende vägar och övriga gemensamma ytor och anordningar inom planområdet och bildande av samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Vägföreningen och tomtägarföreningen är avsedda att upplösas.

FASTIGHETSRETTSLIGA
FRÅGOR

Fastighetsplan

För att klargöra gemensamma genomförandefrågor och säkerställa tillkomsten av gemensamhetsanläggningar upprättas en fastighetsplan parallellt med denna planändring. I fastighetsplanen fastläggs frågor rörande vägstandard inklusive belysning.

Behovet av fastighetsplan som grund för ändring av fastighetsindelningen prövas från fall till fall.

VÄGSTANDARD

MINSTA BREDD PÅ HÄRDGJORD KÖRBANA

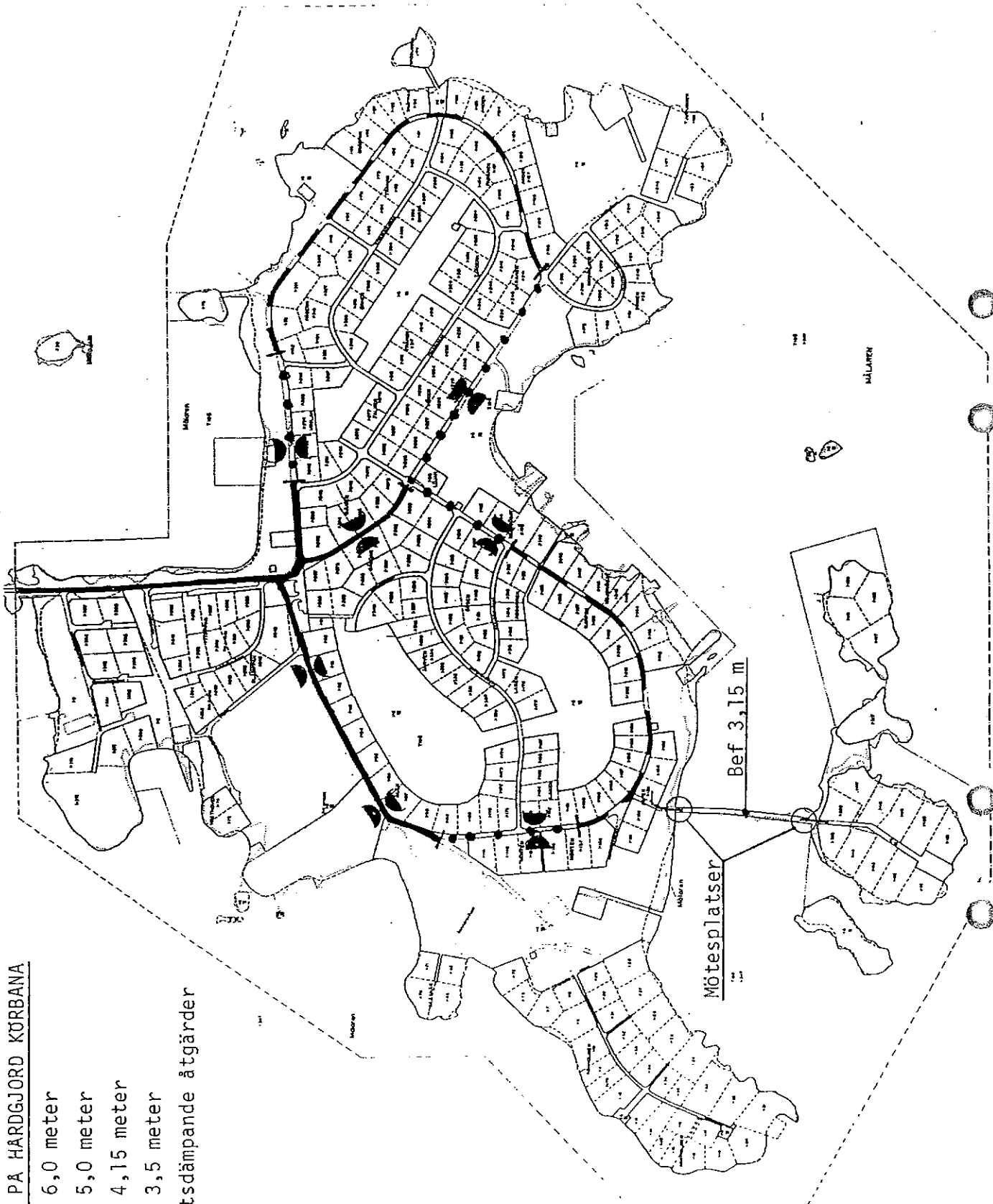
— 6,0 meter

••••• 5,0 meter

— 4,15 meter

— övriga vägar 3,5 meter

● ● Hastighetsdämpande åtgärder



EKONOMISKA FRÅGOR Kartan på sid 2 redovisar den upprustning av vägstandarden som skall ingå i genomförandet av planen. Vägstandarden har uttryckts som minsta bredd på hårdgjord körbana samt hastighetsdämpande åtgärder.

Tidö-Lindö vägförening har låtit kostnadsberäkna de föreslagna åtgärderna till vägförbättringar. Kostnaden uppgår till 1.562.000 kronor i dagens penningvärde.

Enligt vägföreningens beräkningar skulle detta innebära att de nuvarande sammanlagda årsavgifterna till vägföreningen och tomtägarföreningen på 450 kronor skulle öka till 1.000 kronor till den nya samfällighetsföreningen. Detta under förutsättning att upprustningen genomförs under en tioårsperiod. De hastighetsdämpande åtgärderna skall dock genomföras i början av perioden.

En viss differentiering av avgift för vinterväghållning mellan permanent bebodda fastigheter och fritidsfastigheter förutsätts. Det skulle kunna innebära att permanent bebodda fastigheter får betala ca 1.100 kronor och fritidsfastigheter ca 900 kronor per år.

Ovan redovisade kostnader fastläggs inte i krontal genom denna planändring, fastighetsplan eller den kommande anläggningsförrättningen.

Grunderna för fördelning av vinterväghållning och fastigheternas andelstal i den samfällighet, som kommer att inrättas, bestäms av fastighetsbildningsmyndigheten i förrättning enligt anläggningslagen. Se vidare i fastighetsplanen.

Plangenomförandet medför inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

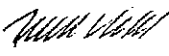
Fastighetsägarna skall i samband med projektering av byggnadsåtgärd låta genomföra och bekosta erforderlig markradonmätning efter samråd med byggnadsinspektionen.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Tillägget till genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, Bernhard Gennfelt, i samarbete med fastighetskontoret, Rolf Öhman, och lantmäteriförvaltningen, Emilio Sumberaz.

Västerås 1993-03-25

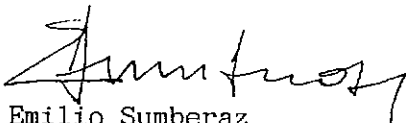
STADSBYGGNADSKONTORET


Ragnar Voigt

FASTIGHETSKONTORET


Rolf Öhman

LANTMÄTERIFÖRVALTNINGEN


Emilio Sumberaz



Stadsbyggnadskontoret
PB-öst
Bernhard Grennfelt/k27

Tillhör kommunfullmäktiges beslut

den 26/8-93 § 114

Ändring av detaljplan för
TIDÖ-LINDÖ M M
Västerås

ÄDp 1209
1993-03-25

Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER

Följande oförändrade och nya planbestämmelser gäller inom byggnadsplanen för Tidö-Lindö, BP1 755, fastställd av länsstyrelsen 1977-10-17 med undantag för de två områden som framgår av bifogade karta.

OFÖRÄNDRADE BESTÄMMELSER

§ 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

mom 1 Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

mom 2 Specialområde

- a) Med Dr betecknat område får användas endast för vattenreservoar och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- f) 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 ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR
BEBYGGAS

- mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får mindre båthus eller bastu uppföras om detta för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3 BYGGNADSSÅTT

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

§ 6 VÅNINGANTAL

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

§ 8 ANTAL LÄGENHETER

På tomtplats, som omfattar med BF betecknat område får endast en för familj avsedd bostadslägenhet uppföras. I gårdsbyggnad får endast förråd, bastu eller dylikt samt gästrum inredas.

NYA PLANBESTÄMMELSER

TOMTS STORLEK

Inom med B eller BH betecknat område får tomt inte ges mindre areal än 1 500 kvadratmeter. Utan hinder härav får tomter med mindre areal ökas i den utsträckning som bedöms lämpligt.

UTNYTTJANDEGRAD

1. På med BF betecknad tomt får inte mer än en huvudbyggnad uppföras.
2. Av med B eller BH betecknad tomt får högst en fjärdedel, dock högst 300 kvadratmeter, bebyggas. Carport och skärmtak får anordnas därutöver.

PLACERING, UTFORMNING

1. Huvudbyggnader skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Garage och uthus, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad, skall placeras minst 1 meter från tomtgräns.
2. Suterrängvåning får anordnas där så prövas lämpligt med hänsyn till terrängens lutning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

1. Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:
Carport om högst 25 kvadratmeter;
Skärmtak om högst 25 kvadratmeter över uteplats.

2. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.
3. Genomförandetiden utgår 2002-12-31.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom denna ändring av detaljplanen upphävs följande bestämmelser:

§ 4 TOMTPLATS STORLEK

Inom med BF betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 2 000 m². 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 betecknat område, får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Dock får därutöver byggnad enligt § 2 mom 2 uppföras.
- mom 2 På tomtplats som omfattar med BF betecknat område får byggnader icke upptaga större yta än 100 m². Huvudbyggnad får upptaga höst 70 m² och uthusbyggnader tillsammans högst 30 m² byggnadsyta.
- mom 3 På tomtplats, vars yta överstiger 3 000 m², får utöver vad ovan sägs uppföras ytterligare en huvudbyggnad med högst 50 m² byggnadsyta.
- mom 4 Om källare anordnas enligt 6 § 2 mom skall dock den medgivna sammanlagda byggnadsytan enligt mom 2 och 3 minskas i motsvarande grad.
- mom 5 Utöver ovan tillåtna byggnadsytor får skärmtak om högst 20 m² uppföras där så prövas lämpligt.

§ 6 KÄLLARE, VIND

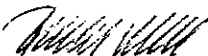
- mom 2 Inom med I betecknat område får källare icke anordnas. Källare får dock anordnas där så prövas nödvändigt med hänsyn till tomtplatsens terrängförhållanden.
- mom 3 Vind får icke inredas utöver angivet våningsantal.

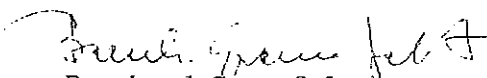
§ 7 BYGGNADS HÖJD

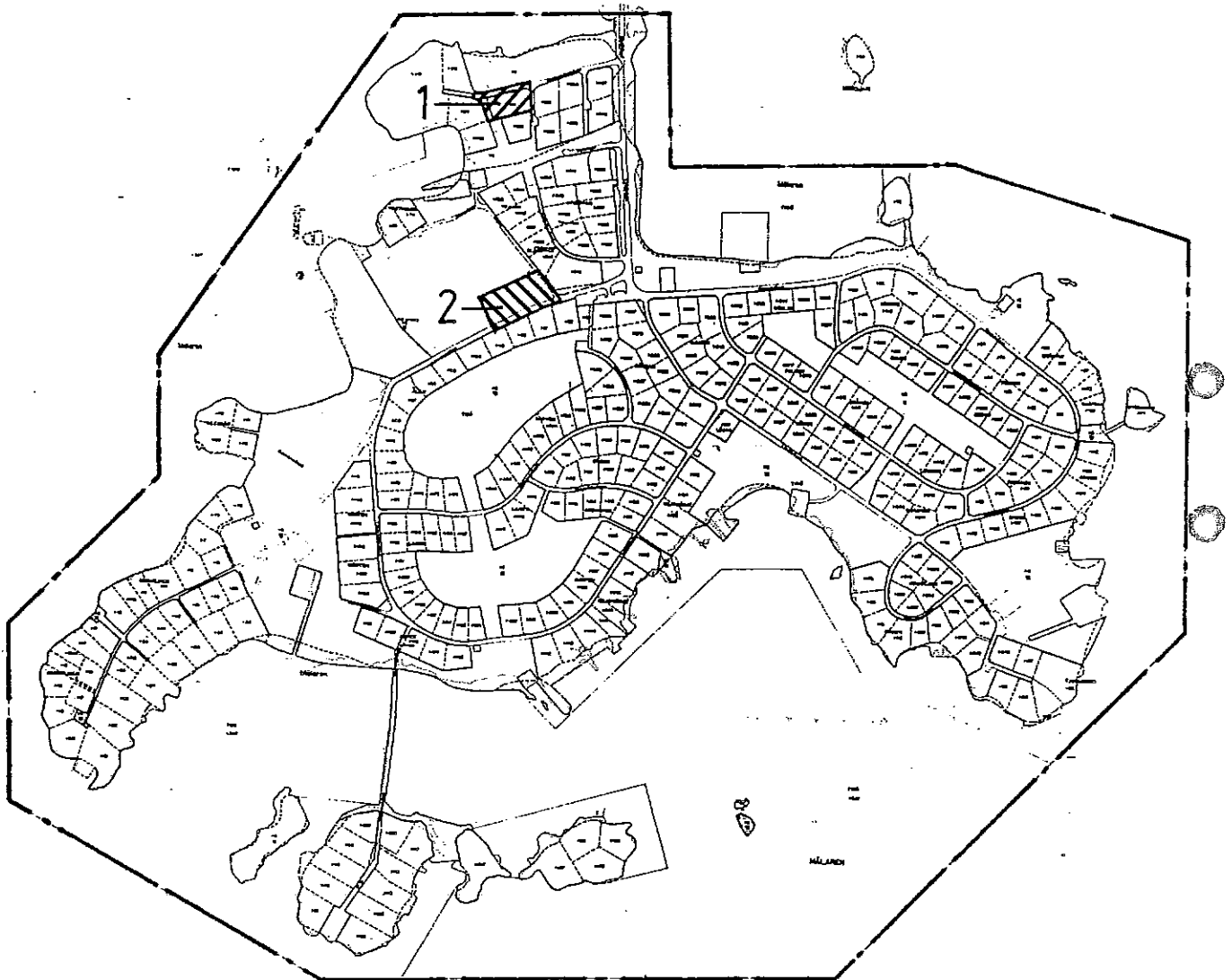
Inom med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Västerås 1993-03-25

STADSBYGGNADSKONTORET


Ragnar Voigt


Bernhard Grennfelt



----- Gräns för byggnadsplanen för Tidö-Lindö m m, Bpl 755.



Områden som inte omfattas av planändringen
 Område 1. För detta område gäller detaljplan för Tidö
 1:351 m m, Tidö-Lindö, Dp 1142.



Område 2. För detta område upprättas, parallellt med
 denna planändring, en ny detaljplan för område
 vid Västerängsvägen, Tidö-Lindö, Dp 1210.

SCHEMATISK PLANKARTA

Se tillägg till planbestämmelser



Ingår ej i planändringen



BFI



Punkt- och komsprickad
zon närmast vattnet
för mindre båthus och
bastu.

Plangräns

