

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

Gata

Kvartersmark

B

Bostäder

B₁

Bostäder. Inom användningsområdet får antingen bostäder eller café anordnas. Kombination av båda användningar är inte tillåten

C₁

Café

C₂

Café. Inom användningsområdet får antingen bostäder eller café anordnas. Kombination av båda användningar är inte tillåten

O

Tillfällig vistelse

R

Besöksanläggningar förutom sportsanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte föras med bygnadsverk

Marken får endast föras med angöringsytor och parkering.

Marken får endast föras med komplementbyggnad

Marken får endast föras med förråd

Marken får inte föras med byggnad

Marken får inte föras med byggnad

Höjd på bygnadsverk

Höjsta nockhöjd är 41.5 meter över angivet nollplan

Höjsta nockhöjd är 40 meter över angivet nollplan

Höjsta nockhöjd är 39.5 meter över angivet nollplan

Höjsta nockhöjd är 43 meter över angivet nollplan

Höjsta nockhöjd är 38.5 meter över angivet nollplan

Höjsta nockhöjd är 37.5 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning- miljöbod.

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Skydd av kulturvärden

Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskilt hänsyn till omgivningens egenart.

Skogen är ett särskilt värdefullt område. Vegetation och träd som utgör områdets karaktär ska bevaras och får inte avverkas eller påverkas annat än för säkerhet eller naturvård.

Skydd mot störningar

Inom 40 meter från Norrleden ska taktäckningar utföras obrännbara.

En skyddsbarriär ska upprättas inom eigenskapsområdet. Barriären ska utformas så att den även fungerar som bullerplank. Höjden på barriären ska uppgå till 4 meter, där höjden på Norrleden utgör nollpunkt.

Takvinkel

Takvinkeln ska vara mellan 30-40 grader.

Takvinkeln ska vara 30 grader.

Utformning

Fasader ska huvudsakligen vara av träpanel, lockpanel, lock-läktpanel, alternativt spontad fasadpanel.

Jordnära fasadkulörer (huvudsakligen röda, bruna, beige, ljusgrå/mellangrå alternativt grafilgrå) ska användas.

Fasad ska utföras i träpanel målade med röd eller gul slamfärg.

Takmaterial ska vara röd-orange lertegel, alternativt betongpannor eller falsat plattak i mörkgrå kulörer.

Takfotshöjd ska vara max 6,6 m inklusive suterrängväning alternativt max 4 meter exklusive suterrängväning.

Endast frilligande enbostadshus, parhus eller en blandning av de två.

Fasader ska mestadels vara i röda kulörer.

Endast radhus

Endast parhus. Egenskapsområdena ska samspela med varandra vad gäller volym och uttryck.

Takfotshöjd ska vara max 5 meter.

Takfotshöjd ska vara max 4,6 meter.

Bebyggelse ska underordna sig områdets kulturhistoriska karaktär och ska inte förändra helhetssupplevelsen av det kulturhistoriska sammanhanget.

Utförande

I bebyggelse inom 100 meter av Norrleden ska det finnas möjlighet att stänga luftintag och/eller stänga av till- och frånluftsläktar. Intag för mekanisk tilluft ska ske på södra sidan av respektive byggnad.

Förrådens taktäckning, och fasad mot Norrleden ska utföras obrännbara. Taktäckningar utförs obrännbara (tegel/plåt).

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 15 m² per förråd.

Största byggnadsarea är 160 m²

Största byggnadsarea är 85 m²

Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 12 m2

Största byggnadsarea är 380 m²

Största byggnadsarea är 210 m²

Största byggnadsarea är 750 m²

Största byggnadsarea är 200 m² per byggnadskropp

Största byggnadsarea är 115 m² per byggnadskropp

Varsamhet

Byggnadens volym, takmaterial, fasadmaterial och färgsättning ska bevaras. Underhåll av exteriören ska ske med material och metoder lika de ursprungliga på ett varsamt sätt. Vid ändring av exteriören skall ursprungligt utseende vara vägledande för att inte minska byggnadens kulturhistoriska värden.

Stenotens material, utformning och höjd får inte förändras. Vid behov av renovering ska ursprungligt material och utförande användas.

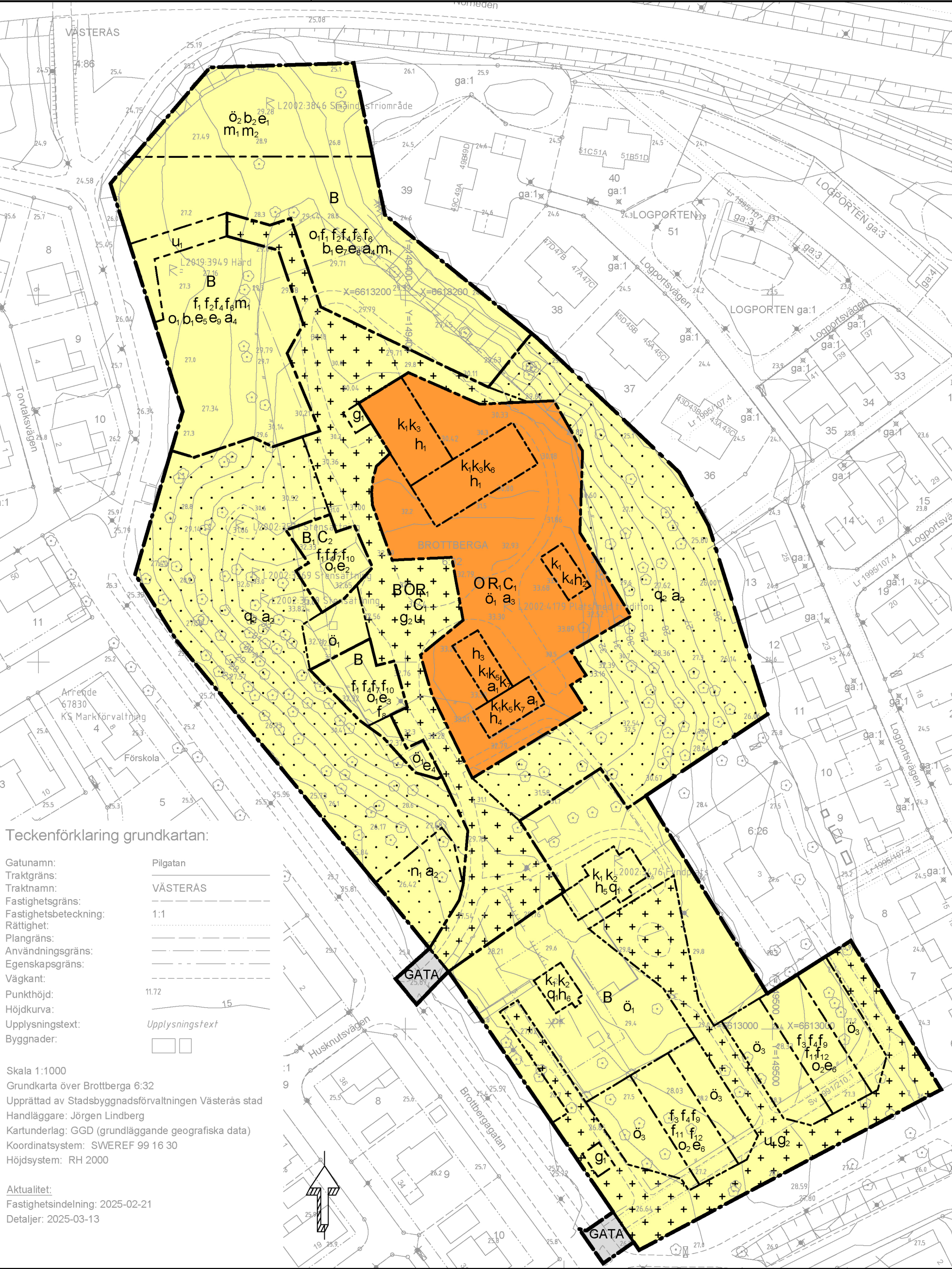
Byggnadens övre del ska bestå av stående slät panel i röd färg.

Fasader ska vara av röd panel.

Den röda timmerstommen och de höga naturstensplintarna ska bevaras.

Bottenväningens fasadmaterial ska bestå av puts.

Ockragult målade portar ska finnas.



Villkor för startbesked

- a₃ Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningar är avhjälpta.
- a₄ Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsbarriär har kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

- a₁ Rivningslov krävs även för magasinet.
- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Hänsyn ska tas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska så långt som möjligt undvikas.

Utformning

Solceller ska anpassas i färg till takets kulör.

Det är inte tillåtet att uppföra balkonger eller genomföra andra fasadförändringar som påverkar den befintliga byggnationens proportioner och materialkaraktär.

Utförande

Byggnaderna ska anläggas högre än gatorna. Gatorna ska utformas så att de kan fungera som kanaler som leder bort vattnet.

Detaljplanens Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Brottberga gård genom att möjliggöra bostäder, övernattningslokaler och verksamheter i form av exempelvis mindre butiker, restauranger, kaféer och verkstäder. Syftet är även att säkerställa att de kulturhistoriska värdena för Brottberga gård bevaras.

Information

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen 2010:900 och planläggs med standardförfarande. Detaljplanen är framtagen med planbestämmelekatalogen som började gälla 14 oktober 2021.



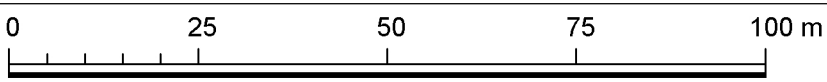
Västerås stad

Detaljplan för Brottberga 6:32 och del av Västerås 4:86, Norra Vallby, Västerås

2026-01-20 rev.2026-06-09 Stadsbyggnadsförvaltningen

Afroditi Manakou
Planarkitekt

Susanne Malo
Arkitekt



Beslutsdatum	Instans
Antagande 2026-06-16	BN
Laga kraft 2026-07-08	

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Dp 1960