

Planförslaget består av en textdel (denna handling) samt plankarta med illustration (skala 1:1000) och bestämmelser.

Denna handling innehåller:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- förminskad plankarta, illustration och bestämmelser
- utlåtande

**DETALJPLAN** för  
del av MACKSTA 1:9 m fl,  
Köpings tätort, Köpings kommun

Upprättad 1990-01-31

## ANTAGANDEHANDLING

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SID</u>
o PLANFÖRSLAGETS SYFTE	1
o PLANDATA	1
o TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
o FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
o ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10

### o PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Avsikten med planförslaget är att möjliggöra byggandet av ett mindre grupphusområde. Planförslaget omfattar också det befintliga bilförsäljningsområdet. I anslutning till detta kan två friliggande enbostadshus uppföras.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av gång-, cykel- och mopedväg längs södra sidan av Västeråsvägen.

Den befintliga fastigheten Tallebo (Macksta 1:5 och 1:6) tas med i planförslaget eftersom tillfarten och VA-ledningarnas sträckning påverkas.

Den gällande detaljplanen för Vimur föreslås ändras. Kvarterets östra del består av bergig mark som är olämplig att bebygga. Byggrätten för bostäder ersätts därför med naturpark.

### o PLANDATA

#### Planområdets läge

Planområdet är beläget i östra delen av Köpings tätort, omedelbart söder om Ringvägens anslutning till Västeråsvägen.

Västeråsvägen (väg 558) är infart till Köping från Munktorp.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 4,8 ha

### Markägförhållanden

Köpings kommun äger Macksta 1:1, 1:3, 1:9 samt Östanås 1:1. Lars-Ingvar och Bengt-Åke Ytterbring äger fastigheterna Macksta 1:7, 1:8, 1:10, 1:11 och 1:12. Eva Södermark är ägare till Macksta 1:5 och 1:6. Fantetorp 2:1 ägs av Köpings Kyrkliga samfällighet, lagfart ej sökt. Fastigheter som gränsar till planförslaget ägs av privatpersoner.

Köpings kommun har servitut över Fantetorp 2:1 för vattenledning mm. Televerket har rätt till teleledning över Östanås 1:1. Fastighetsgränser se fig 1.

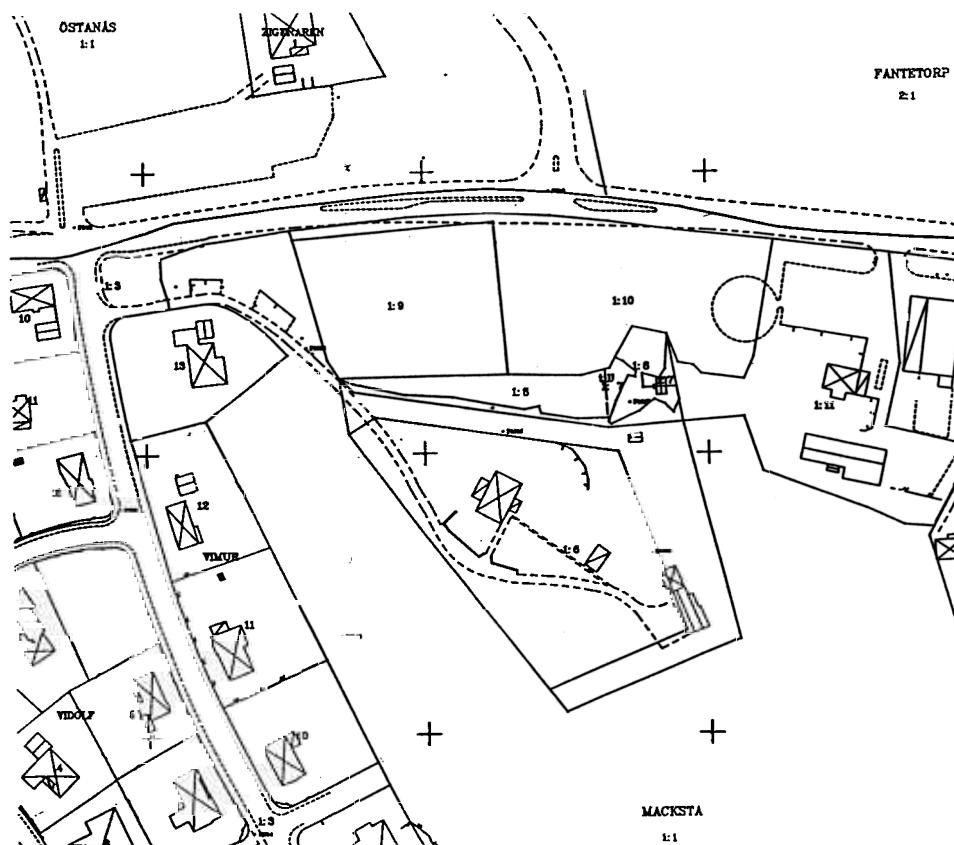


Fig 1

### o TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Planområdet ingår i områdesplanen för Macksta som senast antogs av kommunfullmäktige den 28 februari 1980.

### Detaljplaner

Förslaget berör eller gränsar till följande detaljplaner, se fig 2, (gällande berörda detaljplaner skrafferade).

- PL 230 fastställd av länsstyrelsen 1978-09-01,
- PL 192 fastställd av länsstyrelsen 1977-04-29,
- PL 129 fastställd av länsstyrelsen 1972-03-20,
- L 59 fastställd av länsstyrelsen 1957-01-21 samt
- L 54 fastställd av länsstyrelsen 1955-12-29.

Genomförandetiden har gått ut för dessa detaljplaner.

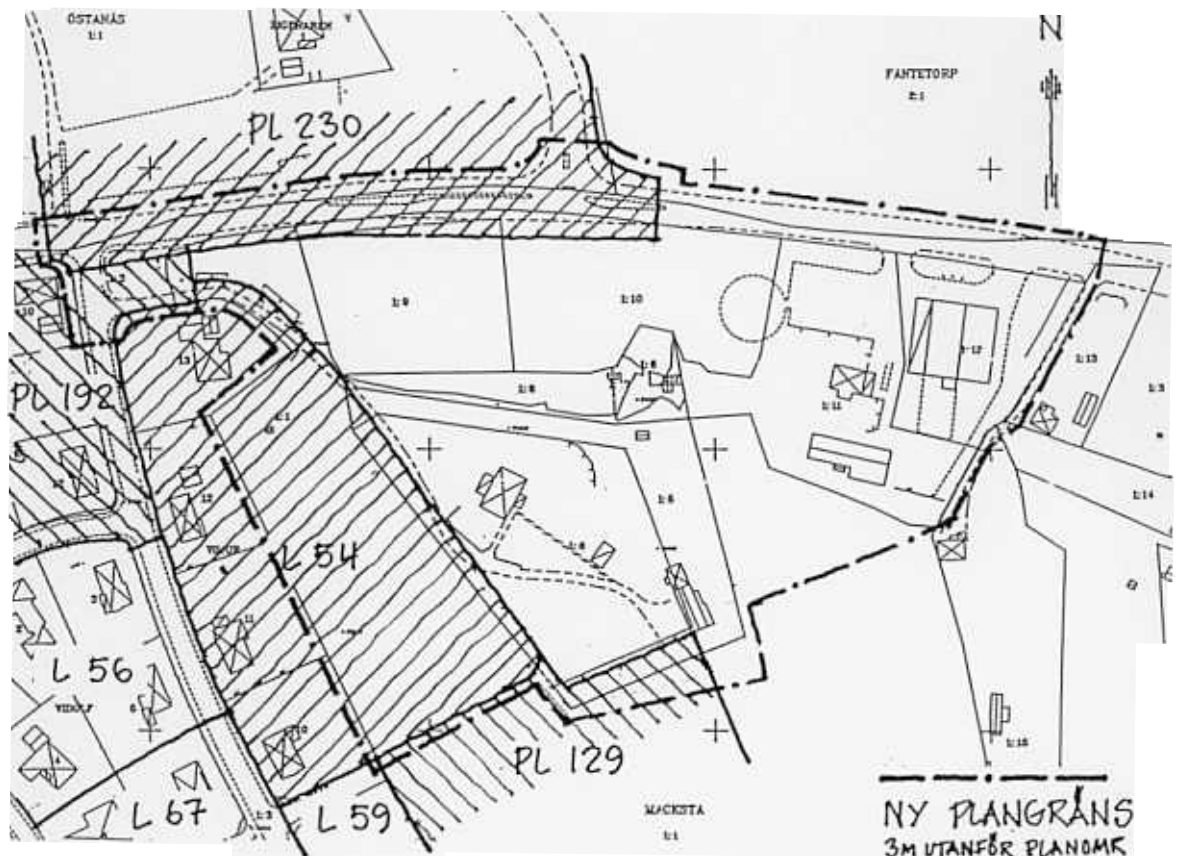


Fig 2

### Fastighetsplaner

Gällande fastighetsplan (före detta tomtindelning) inom kv Vimur är A 35, fastställd av länsstyrelsen den 31 juli 1950.

Fastighetsplanen upphör härmed att gälla för den del som ingår i detaljplanen. (Skrafferat område) enl fig 3.

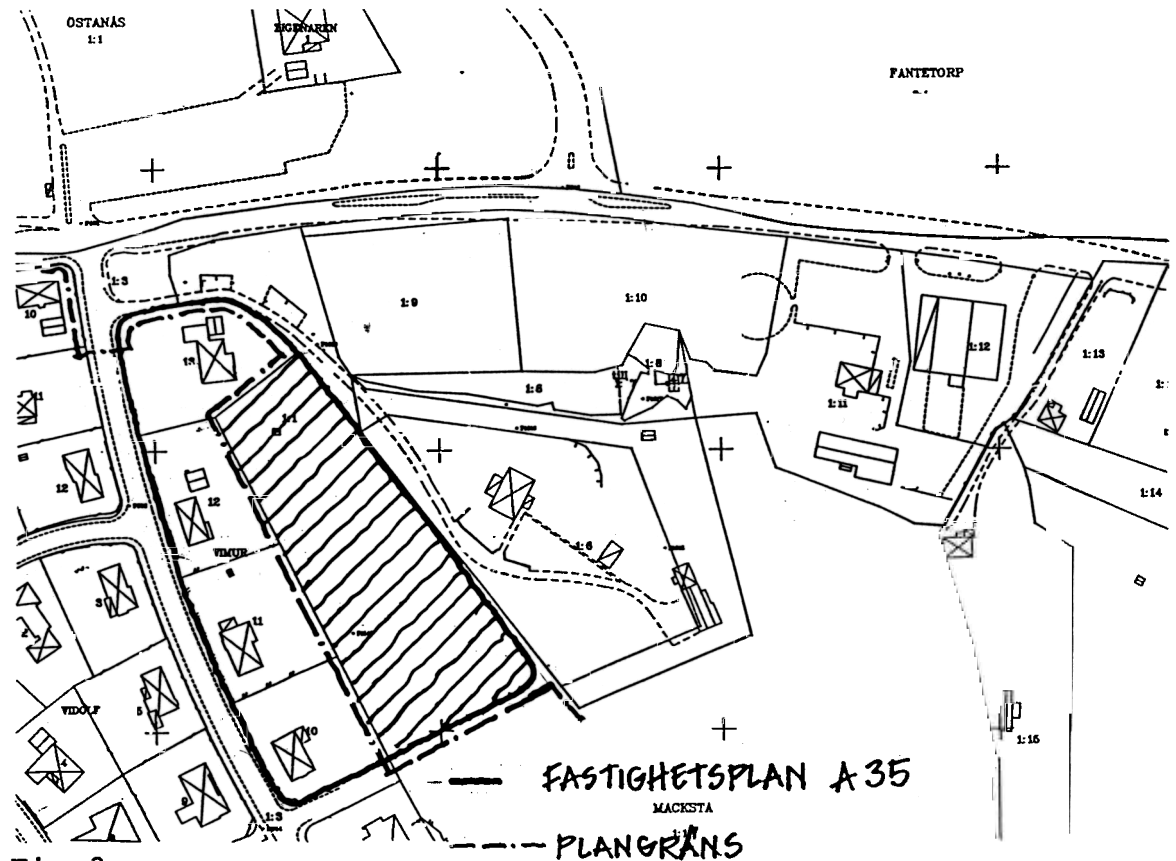


Fig 3

### Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet för 1989 - 1991 skall 13 lägenheter i grupphus påbörjas 1989.

#### o FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Den obebyggda delen av kv Vimur består av skogsbevuxna bergs- och moränområden som sluttar åt nordost. Fastigheten Tallebo är relativt högt belägen i förhållande till det föreslagna bostadsområdet. Intill Tallebos norra tomtgräns finns några lärkträd som bör bevaras. Det nya bostadsområdet sluttar mot Västeråsvägen.

Den östra delen av planområdet sluttar mot nordost och är skogbevuxen i söder.

### Geotekniska förhållanden

För det planerade bostadsområdet har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts av VIAK AB, Västerås, den 27 feb 1989.

Borrpunkterna har vikt- och motorslagsonderats. Undersökningen har därefter kompletterats med skruv- och vingprovtagning i en punkt för kontroll av lerans sättningens benägenhet. I en punkt har uppmätning av markradon gjorts.

Marken består av max ca 4,5 m lera som avsatts på morän på berg och eventuellt direkt på berg. Leran är inom den djupaste zonen skiktad med friktionsmaterial. Under ca 2 m torrskorpa är leran lös till halvfast samt något överkonsoliderad genom hela profilen.

Moränen som går i dagen inom områdets södra del är storblockig.

Borrstopp på block eller berg har erhållits mellan 1 - 6,3 m djup under mark.

I utredningen lämnas förslag till grundläggningssätt.

Den skiss som legat till grund för den geotekniska undersökningen har omarbetats något. Förutsättningarna för förslaget till grundläggning bedöms fortfarande gälla.

### Radon

Markradonhalten har uppmätts till 52 000 Bq/m<sup>3</sup> i en punkt. Med hänsyn till i mätpunkten underlagrad jord, kan marken bedömas som normalradonmark (på gränsen till högradonmark). Byggnaderna skall därför utföras radonsäkra, om inte ytterligare utredning visar att annat utförande kan väljas.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade i området.

## Bebyggelseområden

Bostäder - byggnader (se fig 4)

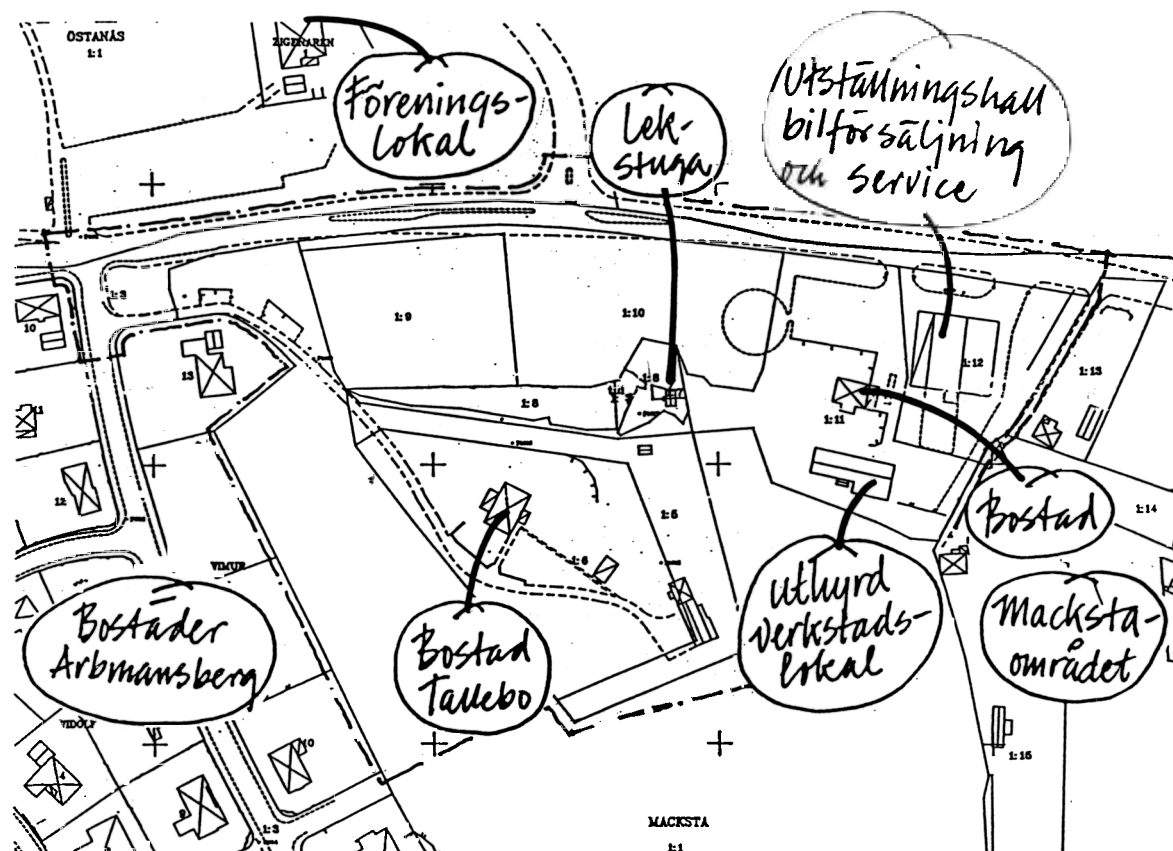


Fig 4

Väster om planområdet finns ett bostadsområde, Arbmansberg, med villor från 50-talet och framåt.

På andra sidan Västeråsvägen, ligger en idrottsanläggning, Zigenarbacken, med tillhörande föreningslokal.

Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Macksta, som började byggas i slutet på 1800-talet.

Inom planområdet, på fastigheten Macksta 1:6, ligger ett bostadshus i två våningar, Tallebo. Detta hus återuppbyggdes 1937 efter en brand.

En byggnad som ligger på fastigheten Macksta 1:7 är en kopia i mindre skala av det nedbrunna "Tallebohuset". Byggnaden har använts som lekstuga och kan bevaras på den nya tomtplatsen.

Macksta 1:5 har samma ägare som Macksta 1:6. Där finns några uthus.

Inom östra delen av planområdet på fastigheten Macksta 1:12 ligger Ytterbring's bilförsäljning. Byggnaden används som utställningshall och servicebyggnad. Bilförsäljningen drivs av bröderna Ytterbring med en anställd i serviceverkstaden.

Ett bostadshus finns på Macksta 1:11 och bebos av Lars-Ingvar Ytterbring. På denna fastighet finns också en verkstadslokal som uthyres till en servicefirma i kylbranschen, med 4 st anställda.

Planerade bostäder - byggnader (se illustration)

På fastigheterna Macksta 1:9 och del av 1:10 m fl planeras ett område för gruppbyggda bostäder. Illustrationen visar fyra byggnadskroppar med sammanlagt 13 lägenheter. Bygg-rätten sätts till maximalt 2000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA).

Under tiden detaljplanen handlagts har området projekterats. Det har fått en lite annorlunda utformning än den som redovisades i illustrationen under samrådet. Exploateringsgraden är inte ändrad. Eftersom den nya utformningen med all sannolikhet kommer att ligga till grund för ansökan om bygglov illustreras detaljplanen med denna.

Byggnadsförslaget innehåller 11 st 4-rumslägenheter i tvåplans radhus. De mittersta längorna har dessutom var sin 3-rumslägenhet i ett plan på gaveln mot Västeråsvägen. Bostadslängorna har vinkelställts i ca 45 graders vinkel mot Västeråsvägen, vilket ger bättre förhållanden från bullersynpunkt. Det blir också lättare att klara nivåerna vid entréerna med fullgod tillgänglighet.

Garage eller carportar skall förläggas mellan Västeråsvägen och bostadsområdet för att avskärma bostadshusen för störningar från trafiken. Ett plank om ca 1,8 - 2 m behövs i norra tomtgränsen till skydd för buller och strålkastarljus från Västeråsvägen.

Uteplatser och lekytor ligger skyddat söder och sydväst om husen.

Besöksparkeringen föreslås förläggas vid områdets infart.

Sopförråd och dylikt ska förläggas på sådant sätt inom garageområdet att sophantering går smidigt.

Bostadsfastigheten Macksta 1:5 och 1:6, Tallebo, kan delas om fastighetsägaren önskar det. Det stora bostadshuset med sitt framträdande läge behöver rymd omkring sig för att komma till sin rätt. Tomten är delvis ganska kuperad. För att underlätta en framtida delning tillförs därför ett mindre markområde i södra delen. Tillskottsmarken är i gällande plan parkmark, men saknar betydelse för allmänheten eftersom den omgivande terrängen gör det svårt att



komma dit. I detaljplanen illustreras tre tillkommande villatomter på fastigheten.

För bilförsäljningen avsätts enligt detaljplanen ett område för industri som ej får vara störande för omgivningen.

Enligt planförslaget ges möjlighet att bygga till befintlig bilförsäljningshall med ca 3 meter på den norra sidan, ca 7 meter på den östra och ett antal meter åt söder. På den västra sidan, entrésidan, finns ett skärmtak. Där finns också möjlighet till utbyggnad med ca 10 meter från huset.

Möjlighet finns att bygga en helt ny byggnad på den västra delen av industriområdet. Detta område kan avstyckas som en egen tomt.

I anslutning till bilförsäljningen planeras enligt markägarnas önskemål två nya villatomter.

#### Störningar på bostadsområdet

En bullerberäkning för Västeråsvägen har gjorts. Trafikmängden är uppmätt till ca 6660 fordon per årsmedeldygn (åmd) och den skyltade hastigheten är 50 km/tim.

På ett avstånd av 40 m från Västeråsvägen erhöles värdet 55 dBA, som utgör riktvärde för maximalt vägtrafikbuller utomhus inom nyplanerade områden.

Enligt beräkningen överskrids riktvärdet för byggnader som ligger i gränsen för det byggbara området enligt detaljplanen, om inte bullerdämpande åtgärder vidtas.

#### Gator och trafik

Västeråsvägen är en huvudgata och infartsväg till Köping från Munktorp. Ungefär mitt för planerat bostadsområde ansluter Ringvägen till Västeråsvägen norrifrån.

En lokalgata, Arbmans väg, ansluter till Västeråsvägen i planområdets västra del.

Till Arbmans väg ansluter Tallebovägen som ska breddas och bli den nya tillfarten till det planerade bostadsområdet.

Tallebovägen är också tillfart för fastigheterna Tallebo och Vimur 13. Höjdläget på Tallebovägen får inte ändras utanför befintligt garage i kv Vimur 13.

Den östra delen av planförslaget där bilförsäljningen är belägen har idag två direktinfaller från Västeråsvägen. En

av dessa ska tas bort. Markägarna önskar behålla den västra av infarterna.

Gemensam tillfart ordnas för verksamheterna på industriområdet och de två nya villatomterna.

Den södra villatomten utformas med ett skaft fram till gemensamhetsanläggningen.

#### Gång- cykel- och mopedtrafik

Utmed Västeråsvägens södra sida ska en fyra meter bred gång- cykel- och mopedväg anläggas. Den ska ansluta till befintlig gång- och cykelvägnät dvs gång- och cykelvägen från centrum, och den som kommer från norr genom Zigenarbacken och ansluta till Arbmans väg.

Gång- cykel- och mopedvägen inom planområdet avses att påbörjas under 1990. En fortsättning planeras genom Mackstaområdet mot Erikslunds ridhus.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är bättre än för andra områden i Köping eftersom både linje 5 mot centrum och länsbussarna Köping-Västerås passerar området. Under affärstid vardagar går 2 bussar/timma mot centrum. Den lokala arbetsturen, linje 13 passerar också området.

#### Offentlig service

Skolelever i området kommer att tillhöra S:t Olovs rektorsområde. S:t Olovsskolan är den närmast belägna låg- och mellanstadieskola. Karlbergsskolan är en högstadieskola.

Förskolor finns inom ca en kilometers avstånd. En deltidsgrupp, Solrosen, finns vid Folkets Park. Ett daghem finns i kv Hjortronet vid Ringvägen och Lövsångaren vid Elundsskolan.

#### Kommersiell service

Dagligvaruhandel finns vid Västeråsvägen inom ca 500 meters avstånd.

Avståndet till Köpings centrum är ca en kilometer.

#### Skyddsrum

Området ligger för närvarande utanför skyddsrumsortens avgränsning.

### Friytor - Naturmiljö

En närlekyta bör anläggas inom det nya bostadsområdet.

Markområden för motion och rekreation finns inom den närbelägna Karlbergsskogen.

Vid Zigenarbacken finns bollplaner.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Byggnaderna på bilförsäljningsområdet är inte anslutna till kommunens VA-nät.

Tallebo har ledningar som är anslutna men av sådan kvalitet att nya ledningar måste läggas.

En vattenledning och en tryckavloppsledning mellan Köping och Munktorp finns parallellt med Västeråsvägens norra sida.

Ledningarna korsar Västeråsvägen, strax väster om det planerade bostadsområdet. Där kan en anslutningspunkt ordnas för det nya området och Tallebo. Ledningarna till Tallebo läggs i grupphusområdets sydvästra del och har på plankartan markerats med en u-zon.

För bilförsäljningsområdet och de två nya villatomterna måste en separat pumpstation anläggas. Förbindelsepunkt för gemensam VA-anläggning upprättas av kommunen vid g-områdets anslutning till gång- cykel- och mopedvägen.

#### Värme - el

Uppvärmning av bostadsområdet kommer troligen att ske med el i vattenburet system.

I framtiden kan anslutning till fjärrvärmenätet bli möjlig om utbyggnad sker till Mackstaområdet.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Bygglovbefrielse se fig 5

En av grundtankarna i den nya plan- och bygglagstiftningen (PBL) är att förenkla för den enskilde när så är möjligt.

Detta planförslag innehåller därför en del lättnader i bygglovplikten för bostadsbyggnader.

I 8 kap 4 PBL finns vissa generella regler om vad man får göra utan bygglov, t ex smärre invändiga ändringar och att måla om byggnader (om karaktären inte ändras). Man får också ordna skyddade uteplatser och tak över dessa (viss storleksbegränsning) samt bygga friggebodar. Om dessa skall uppföras närmare gräns än 4,5 m måste grannen godkänna bygget för att det skall få ske utan bygglov.

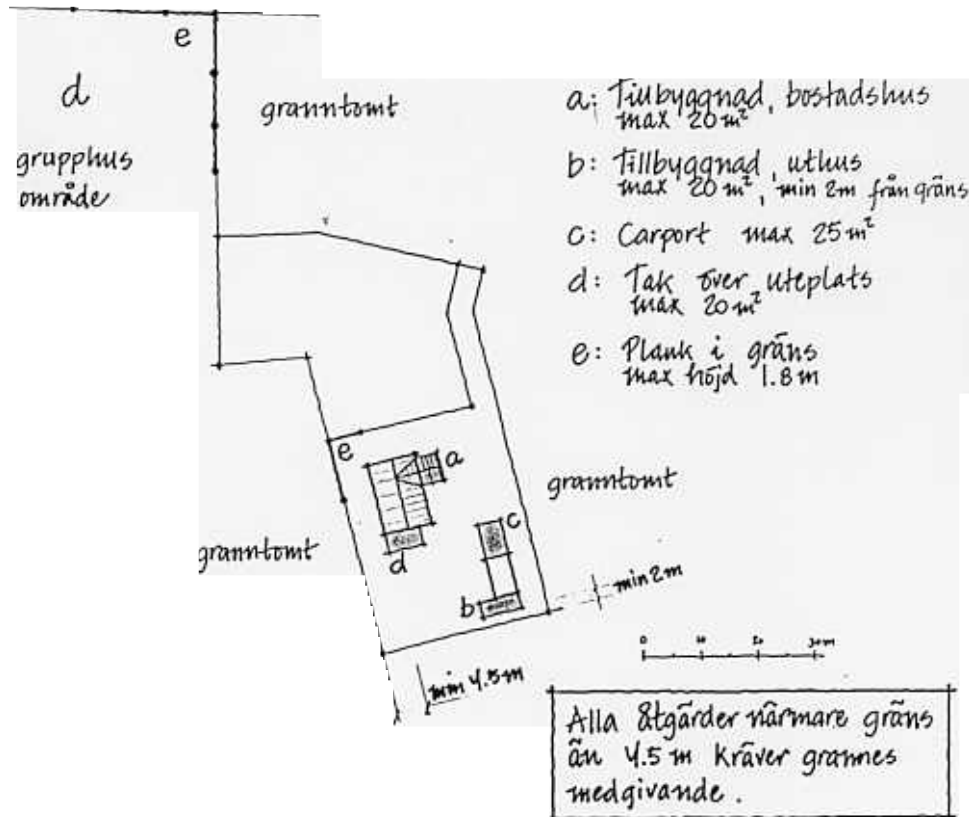


Fig 5 Exempel på åtgärder som får ske utan bygglov.

### Villatomter

#### Tillbyggnad

- o Planförslaget innebär att en mindre tillbyggnad av huvudbyggnad får göras om tillbyggnaden är mindre än 20 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och om åtgärden inte sträcker sig närmare tomtgräns än 4,5 m.
- o Mindre tillbyggnad på friliggande kompletteringsbyggnader får göras om tillbyggnaden är mindre än 20 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och om åtgärden inte sträcker sig närmare

tomtgräns än 2 m

- o En carport får uppföras till max 25 m<sup>2</sup>.
- o Ett skärmtak över uteplatsen får byggas, max 20 m<sup>2</sup> i stället för generellt tillåtna 12 m<sup>2</sup>).
- o Plank får byggas i tomtgräns till max 1,8 m höjd.

#### Grupphusområde

Skärmtak och plank.

- o Ett skärmtak över uteplatsen får byggas, max 20 m<sup>2</sup>
- o Plank får byggas i tomtgräns till max 1.8 m höjd

#### Allmänt

För åtgärder på villatomter och på grupphusområdet gäller att om de skall uppföras närmare gräns än 4,5 m måste grannen godkänna bygget om det skall få ske utan bygglov.

Om grannen inte vill godkänna bygget måste bygglov sökas. Därvid prövas de invändningar grannen har. Om byggnadsnämnden gör bedömningen att bygget inte innebär någon olägenhet för grannen kan sannolikt bygglov erhållas.

Grannen har alltså inte någon vetorätt utan det är byggnadsnämnden (eller om ärendet överklagas, länsstyrelsen, kammarrätten eller regeringsrätten) som avgör vad som får byggas.

Även om exempelvis en tillbyggnad får ske utan bygglovprövning måste lagens allmänna bestämmelser om hur byggnader får utföras och se ut alltid följas. Dessa återfinns i 3 kap PBL. Det kan gälla konstruktion, energihushållning, tillgänglighet för handikappade eller yttre form och färg.

Man kan alltid få en åtgärd prövad av byggnadsnämnden om man så vill. Byggnadsnämnden skall också ge råd. Om man är osäker på hur en bestämmelse i PBL eller i detaljplanen skall tolkas bör byggnadsnämnden alltid tillfrågas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan sätts till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

## Medverkande tjänstemän

De tjänstemän som svarar för planförslaget är markingenjör Bror Karlsson fastighetskontoret, projekteringsingenjör Claes-Håkan Östergren, gatukontoret samt planingenjör Bo Svenson och planarkitekt Christina Johansson, stadsarkitektkontoret.

## ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planförslaget har efter samrådet ändrats på följande punkter:

Fastigheterna Macksta 1:5 och 1:6 tillförs i södra delen ca 250 m<sup>2</sup> av kommunens mark. Inom området illustreras tre nya villatomter. Det område som inte får bebyggas (prickad mark) mot västra och södra gränsen minskas. Längs västra gränsen ersätts prickmarken med område där uthus får byggas.

På illustrationskartan redovisas den nya utformningen av grupphusområdet.

Texten i planbeskrivning och genomförandebeskrivning har ändrats med anledning av ovan nämnda ändringar och den förskjutna tidplanen för projektet.

Vissa justeringar av användnings- och egenskapsgränser har skett efter noggrannare beräkningar. Ändringarna är knappast synliga på plankartan.

## STADSARKITEKTKONTORET

  
Dag Björnemo

  
Christina Johansson

Antagen av byggnadsnämnden i  
Köpings kommun 1990-02-07 § 13

Vunnit laga kraft  
länsstyrelsen 1990-03-0

ANTAGANDEHANDLING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under februari 1990. När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsregleringar göras.

Arbetena med utbyggnad av gata och VA- ledningar till grupphusområdet samt omläggning av befintlig vatten- och avloppsledning till Macksta 1:6 (Tallebo), planeras att starta våren 1990.

Gång- cykel- och mopedvägen samt VA- ledningar utmed Västeråsvägen beräknas kunna påbörjas våren 1990.

Åtgärder utanför planområdet

Den planerade gång- cykel- och mopedvägen skall i väster korsa Västeråsvägen och anslutas till befintlig gång- och cykelväg från centrum.

I planområdets östra gräns planeras utbyggnad av vatten- och avloppsledningar med ca 150 m österut för att möjliggöra anslutningar av ytterligare fastigheter till det allmänna VA- nätet. Kan denna utbyggnad genomföras flyttas planerad pumpstation ytterligare åt öster, utanför planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan sätts till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Köpings kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna gator, gång- cykel- och mopedvägar, VA-ledningar med tillhörande pumpstation samt omläggningen av VA-ledningen till Macksta 1:6.

Västra Mälardalens Kraft AB svarar för utbyggnad av anläggningar för elförsörjning inom planområdet.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall kommunen teckna exploateringsavtal med fastighetsägarna till Macksta 1:10 m fl och om möjligt med en blivande exploatör.

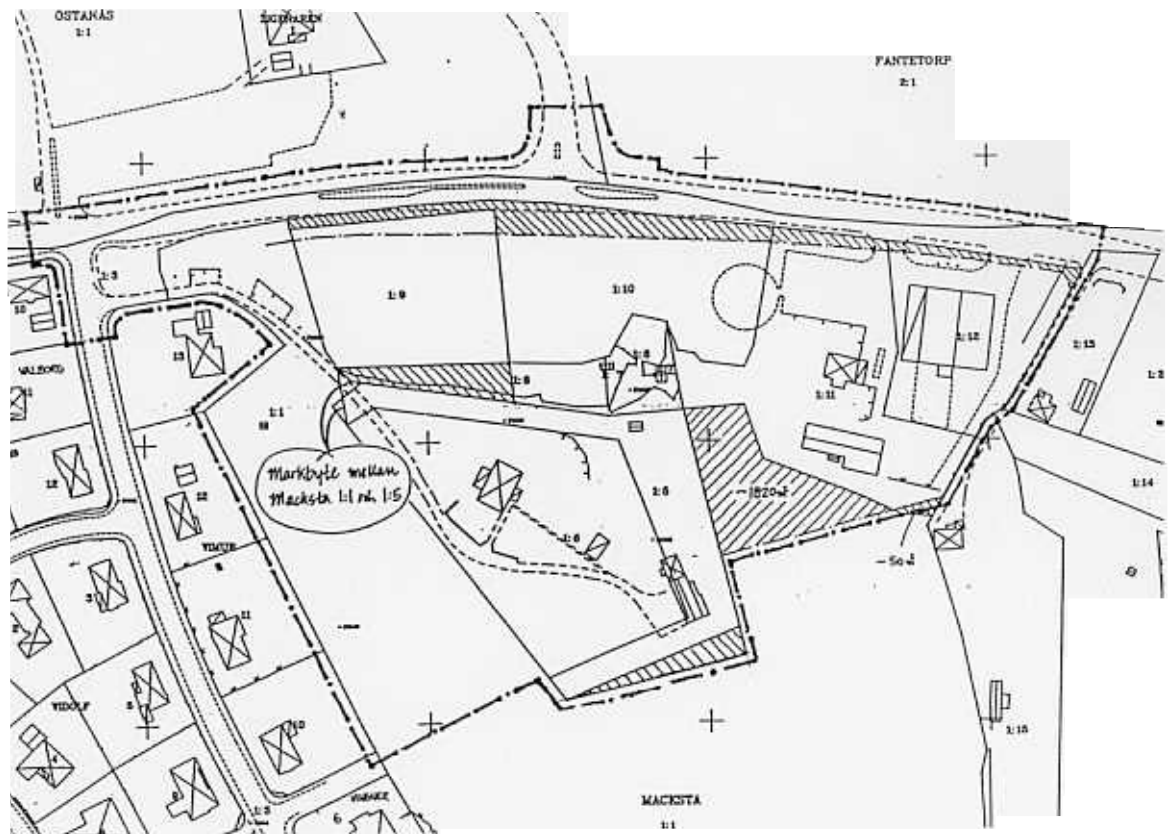
Avtal skall också träffas med fastighetsägaren till Macksta 1:5 och 1:6. FASTIGHETSÄGARENS FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planförslaget innebär att kommunen får rätt att förvärva mark utmed Västeråsvägen från fastigheterna Macksta 1:10, 1:11 och 1:12 för gång- cykel- och mopedväg.

Genom exploateringsavtal avses mark av fastigheterna Macksta 1:7 och 1:8 tillföras kommunens fastighet Macksta 1:9. Macksta 1:11 tillförs ca 1820 m<sup>2</sup> från Macksta 1:1 och Macksta 1:11 avstår samtidigt ca 50 m<sup>2</sup>.  
Se fig 1.

Den blivande kvartersmarken för småhus avses att av ägarna var för sig försäljas till en exploatör.



Fig

Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna rörande Macksta 1:5 och 1:6 delas lika mellan fastighetsägaren och kommunen.

### Omläggning av VA- ledning

Inom den blivande kvartersmarken finns f n en VA-ledning till Macksta 1:6.



Ledningen omlägges genom kommunens försorg och exploitören lämnar bidrag till kostnaden för flyttningen. Fastighetsägaren till Macksta 1:5 och 1:6 kommer inte att belastas med några kostnader för omläggningen av ledningen.

Ledningsrätt för VA-ledningar skall tillskapas där ledningarna blir belägna på kvartersmark.

#### Friliggande småhus (nybyggnad)

Planförslaget medger byggrätt för två friliggande småhus i anslutning till industriverksamheten och tre hus på Macksta 1:5 och 1:6. Markägarna avser att senare nyttja denna byggrätt. Väg och VA-anslutningar förutsättes lösas som gemensamma anläggningar och bekostas av markägaren. Gemensamhetsanläggning skall bildas enligt anläggningslagen.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

##### Planekonomi

Kostnaderna för kommunens mark, tillfartsgata, gångcykel- och mopedväg samt VA-anläggningar har beräknats uppgå till 1 025 000 kronor.

Intäkterna för tomtförsäljning, VA-avgifter, kapitaliserade bruksavgifter samt exploateringsbidrag beräknas uppgå till 950 000 kronor.

Planavgift vid bygglov skall erläggas enligt taxa utöver vad som genom tomtpriset betalas för administration enligt denna kalkyl.

##### Bidrag till gatukostnader

Bidrag till gatukostnader skall ej utgå för fastigheter inom planområdet förutom för nyexploateringsdelen där kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

De tjänstemän som arbetat fram planförslaget är markingenjör Bror Karlsson fastighetskontoret, projekteringsingenjör Claes-Håkan Östergren gatukontoret samt planingenjör Bo Svenson stadsarkitektkontoret.

#### STADSARKITEKTKONTORET

  
Dag Björnemo

  
Christina Johansson

Antagen av byggnadsnämnden i  
Köpings kommun 1990-02-07 §13

Vunnit laga kraft  
länsstyrelsen 1990-03-01