

PL 384

Detaljplan för

Del av ALVESTA 6:2 (Skedvistrands fritidsby)

Köpings kommun



Del av fritidsbyn med Skedvisjön i fonden, juni 2011 Foto: Sweco

Upprättad 2013-01-07, reviderad 2013-05-20
Antagen av Kommunfullmäktige 2013-09-30, §73

Laga kraft 2013-11-01

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	3
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
1.2	PLANFÖRFARANDE	3
1.3	HANDLINGAR	3
1.3.1	Planprogram	3
1.3.2	Miljöbedömning	3
1.4	PLANDATA	4
1.4.1	Läge och areal	4
1.4.2	Markägförhållanden	4
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
1.5.1	Översiktsplan	4
1.5.2	Detaljplan	5
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt	5
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
1.6.1	Bebyggelse	5
1.6.2	Natur och vegetation	6
1.6.3	Geotekniska förutsättningar	6
1.6.4	Förorenad mark	7
1.6.5	Kulturmiljövård	7
1.7	FÖRÄNDRINGAR	7
1.7.1	Bebyggelse	7
1.7.2	Friytor	8
1.7.3	Trafik	9
1.7.4	Störningar och inverkan på miljön	9
1.7.5	Trygghet	9
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	9
1.8.1	Elförsörjning	9
1.8.2	Uppvärmning	10
1.8.3	Teleledningar	10
1.8.4	Vatten och avlopp	10
1.8.5	Avfallshantering	11
1.9	SERVICE	11
1.9.1	Offentlig och kommersiell service	11
1.10	MEDVERKANDE I PLANARBETET	11
2	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
2.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
2.1.1	Förfarande	12
2.1.2	Tidplan planprocessen	12
2.1.3	Genomförandetid	12
2.2	FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	12
2.2.1	Fastighetsbildning	12
2.2.2	Gemensamhetsanläggning	13
2.2.3	Servitut och ledningsrätt	14
2.3	EKONOMISKA FRÅGOR	14
2.3.1	Investeringar	14
2.3.2	Planavgift	14
2.4	TEKNISKA FRÅGOR	14
2.4.1	Tekniska undersökningar	14
2.5	MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Alvesta 6:2, har med stöd av beviljade bygglov under åren 2009-2010 uppfört en anläggning för fritid och rekreation på fastigheten bestående av 21 uthyrningsstugor, en servicebyggnad och en mindre skidbacke med lift. Inför en utökning av anläggningen med ytterligare 6-8 uthyrningsstugor och två tvåvåningsbyggnader med lägenheter har Köpings kommun krävt att en detaljplan upprättas för området.

Planen syftar till att ligga till grund för den i föregående stycke beskrivna utbyggnaden.

1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Då arbetet med detaljplanen påbörjades innan nya Plan- och bygglagen trädde i kraft, 2 maj 2011, sker planförfarandet enligt då gällande riktlinjer.

1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med illustration
- Samrådsredogörelse, 2013-01-07
- Utlåtande efter utställning, 2013-05-20
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2013-01-04

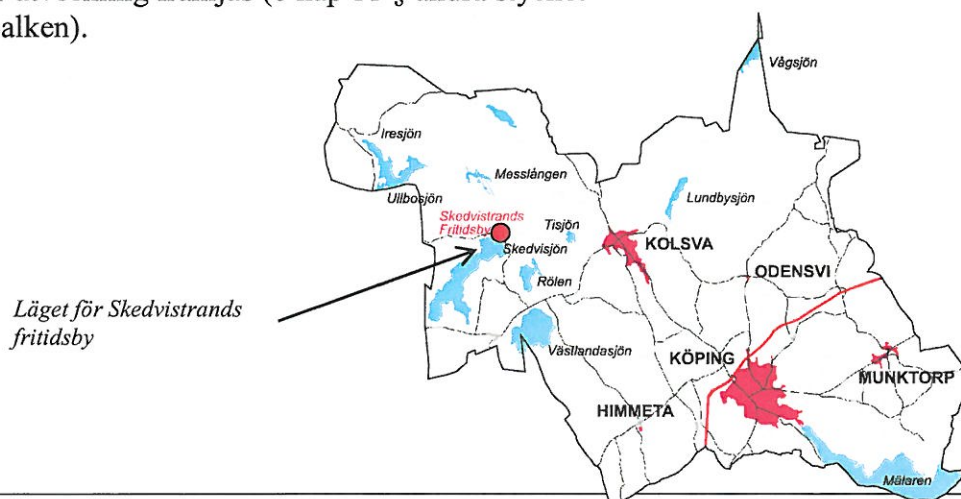
1.3.1 Planprogram

Planändringen bedöms inte vara av sådan omfattning att ett planprogram behövs.

1.3.2 Miljöbedömning

Grundat på en behovsbedömning daterad 2011-04-01 togs beslut i samråd med länsstyrelsen att detaljplanens genomförande kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan. Följaktligen har därför en miljöbedömning i form av en Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2013-01-04 gjorts.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).



1.4 PLANDATA

1.4.1 Läge och areal



Karta som visar planområdet läge. Planområdet avgränsas med streckad svart linje.

Planområdet ligger norr om Skedvisjön. Närmsta tätort är Kolsva. Planområdets areal är ca 17,5 ha.

1.4.2 Markägoförhållanden

Fastigheten Alvesta 6:2 ägs av Dagny Pervan. Avsikten är att ett nybildat bolag, Skedvistrand AB, ska överta mark och byggnader. Fastigheten Alvesta 6:3 är privatägd.

1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.5.1 Översiktsplan

Den nya kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun (Köping i framtiden), antagen 24 september 2012, redovisar området som tänkbart LIS-område som ska behandlas i ett tillägg till översiktsplanen.

1.5.2 Detaljplan

Området är inte planlagt. Fritidshusområdet sydost där om regleras av en detaljplan PL 158 för Alvesta 2:10 som fastställdes av länsstyrelsen 1963-08-09.

1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 14 december 2010 att uppdra till byggnadsnämnden att pröva den framtida markanvändningen genom ny planläggning. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 4 maj 2011 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att handlägga detaljplanen.

1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.6.1 Bebyggelse

De äldsta byggnaderna användes ursprungligen som ekonomibyggnader i jordbruket. Numera rymmer de bland annat konferenslokaler. Under 1990-talet byggdes ett par industrierhallar. Dessa ligger angränsande till planområdet i norr.



Bild som visar en del av de äldre ekonomibygnaderna, norr om stugbyn, som byggts om och bland annat rymmer relax, konferenslokal och dylikt Foto: Sweco

De under senare år uppförda småhusen och servicebyggnaden har alla faluröda träfasader och täcks av sadeltak med röda pannor. De äldre byggnaderna i norra delen av området är något mer heterogent utformade men ansluter i skala och stil till de nyare husen.



Bild som visar befintliga småstugor Foto: Sweco

Inom fastigheten Alvesta 6:3 finns en befintlig sommarstuga. Ytterligare en sommarstuga finns i den norra delen av planområdet, väster om skidbacken. Den sist nämnda står på ofri grund och kan stå kvar tills vidare.

1.6.2 Natur och vegetation

Området är kuperat. Högsta punkten på +91 m (över havets nivå) ligger i områdets östra del. Därifrån sluttar marken åt söder, väster och norr. Som lägst ligger marken på ca +50 m nära Skedvisjön i söder. Där de redan byggda småstugorna står har marken terrasserats. Även där de planerade stugorna ska uppföras är marken terrasserad.

En stor del av området var tidigare skogbevuxet men efter en slutavverkning för några år sedan finns skog kvar främst i öster.

De delar av planområdet som ligger inom 100 meter från Skedvisjön omfattas av strandskydd. Även det kulverterade diket i norr omfattas av ett cirka 50 meter brett strandskydd (25 meter på vardera sida). Strandskyddsdispens har getts för en mindre byggnad inom område som på plankartan betecknas som friluftsbad som får bebyggas med komplementbyggnader. Strandskyddet kommer att upphävas för den kulvertering som skett av diket i norr. Upphävandet sker genom planbestämmelse, a₁, på plankartan. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för diket är:

- Området är i den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun utpekad som utredningsområde för LIS.
- Befintlig anläggning och planerad utökning bidrar till utveckling av landsbygden i form av fler arbetstillfällen samtidigt som fler ges möjlighet att besöka och uppleva naturen och området vid Skedvisjön.
- Anläggandet av en skidbacke är en del av befintlig fritidsanläggning. Skidbackens utformning, dvs. terrängen och nedfartens läge, förutsätter att befintligt dike kulverteras.
- Befintligt dike har viss betydelse för det lokala växt- och djurlivet men då kulverteringen endast sker på en mindre sträcka bedöms konsekvenserna som små. Påverkans omfattning är begränsad och har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

1.6.3 Geotekniska förutsättningar

Markförhållanden

Grundläggningsförhållandena i området torde vara bra för hus i en och två våningar eftersom marken huvudsakligen består av morän.

Radon

Enligt radonriskkartan från 1984-01-19 är området utpekad som högriskområde. Eftersom redovisningen är översiktlig krävs detaljerade undersökningar i samband med nya byggprojekt.

1.6.4 Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark finns i området.

1.6.5 Kulturmiljövård

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Fyndplatser finns dock strax öster om och norr om.

Planområdet angränsar i väster till ett område som är upptaget i "Särskilda områden av intresse för kulturminnesvården i Köpings kommun". Området (objekt 41) omfattar byn Alvesta med dess välbevarade byggnader uppförda under första halvan och mitten av 1800-talet. Flera boningshus anges ha karaktäristisk öppen förstukvist med snickarglädje och trädgårdarna omges av stenmurar (Köpings kommun, 1987).

Planområdet ingår även i ett område som tas upp i "Program för bevarande av odlingslandskapets natur- och kulturmiljövården". Området (objekt 83-4, Skedvisjön) beskrivs som ett öppet kulturlandskap med åkrar och betesmarker vid Skedvisjön, där Alvesta by, Västra Skedvi kyrkby och gården Näs nämns (Länsstyrelsen i Västmanlands län, 1991).

Nuvarande utformning och planerad expansion av fritidsanläggningen bedöms inte strida mot dessa kulturmiljöintressen.

1.7 FÖRÄNDRINGAR

1.7.1 Bebyggelse

Skedvistrand AB vill bygga ut receptions- och servicebyggnaden med en konferensdel om ca 200 kvm och ett mindre restaurangkök.

Söder om väg 593 planeras en utbyggnad av fritidsanläggningen med 6-8 hus. Marken ligger tre à fyra meter lägre än vägen. Passerande på vägen har därför i det närmaste fri sikt mot Skedvisjön över stugornas tak. Avståndet till Skedvisjöns strand är drygt 100 meter. De planerade småstugorna rymmer 6 personer vardera. Knappa 50 meter från stranden uppfördes en byggnad, förråd, om ca 115 kvm under 2011.

Planen medger även att två byggnader i två våningar byggs i östra delen av området norr om vägen. Varje byggnad avses innehålla 12 små lägenheter med plats för två personer vardera. I anslutning till skidbacken finns möjlighet att uppföra en värmestuga med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter.

Utformning av nya byggnader

Det är angeläget att de nya husen ansluter i färg och form till den befintliga bebyggelsen. Planen föreskriver därför att fasaderna ska vara faluröda och att husen täcks med sadeltak med röda takpannor.

- f₁ Fasader skall vara av stående locklistpanel och målas faluröda
f₂ Tak skall vara sadeltak täckt med röda pannor.

Användning och exploatering

Inom de delar av planområdet där befintliga och nya småstugor och lägenhetshus ligger/ska ligga anger planen bostäder och konferens som användning, BC₁. Planen styr inte husens exakta placering men begränsar exploateringen med viss marginal genom uppgift om största tillåtna bruttoarea samt högsta byggnadshöjd alternativt högsta antal våningar. Även ändamålet för fastigheten Alvesta 6:3 har angetts till bostäder och konferens för att i framtiden ge möjlighet att utvidga fritidsbyn till att omfatta även denna fastighet. Ändamålet är flexibelt och ger befintligt ägare möjlighet att behålla stugan som bostad tills vidare.

1.7.2 Friytor

Det är nära till naturen (sjön eller skogen) var man än befinner sig i området. En småbarnslekplats kommer att anläggas centralt i byn.

Friluftsbad

Planområdet har efter samrådet utökats åt söder mot Skedvisjön för att även omfatta ett område som idag används som friluftsbad. Friluftsbadet utgörs av en mindre sandstrand med grillplats och badbrygga. Nyligen uppfördes en byggnad (förråd) inom strandskyddsområdet. Strandskyddsdispens har getts för ett förråd om 85 kvm. Strandskyddet kommer kvarstå inom resterande delar av området som betecknas som friluftsbad.



Bild som visar befintligt friluftsbad vid Skedvisjön Foto: Sweco

Teknikbacke

Backen i den östra delen av området är av anspråkslöst format och är tänkt att användas av en och annan konferensdeltagare samt av ortsbor. Den på illustrationskartan redovisade parkeringsplatsen är avsedd för de senare. En yta har avsatts i detaljplanen för att ge möjlighet att uppföra värmestuga och dylikt i anslutning till backen och parkeringen. Skidliften är en så kallad knapplift utan höga konstruktioner för att hålla draglinan. För att belysa backen kvällstid reses tre à fyra stolpar med strålkastare.

1.7.3 Trafik

Gator och parkering

Skedvistrand nås via väg 593 med Trafikverket som huvudman. Vägen är av enkel standard, grusad och relativt smal. Vägar inom området är mestadels hårdgjorda. Ny infart till receptionen har anlagts mellan receptionsbyggnaden och befintliga ekonomibygnader. Infarten ansluter till samfälld väg väster om planområdet.

För gäster till stugorna finns parkeringsplatser i anslutning till dessa. Andra besökare kan parkera nära servicebyggnaden, 20 platser, respektive vid konferenslokalen, 20 platser. Om det skulle visa sig att behovet av platser ökar finns möjligheten att utöka parkeringsytorna.

Vid teknikbackens slut kan en p-yta med plats för ca 40 bilar anläggas.

För att underlätta för ortsbor och andra att nyttja strandområdet för bad, vintersporter etc. anläggs en mindre parkeringsplats nära landsvägen. Den betecknas i planen med *P*.

Fastigheten Alvesta 6:3 kommer även framdeles att angöras i väster via en mindre byväg. Vägen ingår inte i planområdet.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar Skedvistrand. Närmaste hållplats för buss finns i Kolsva.

1.7.4 Störningar och inverkan på miljön

Konsekvenserna av exploateringen och dess inverkan på miljön redovisas i Miljökonsekvensbeskrivningen.

1.7.5 Trygghet

Enligt byggnadsnämndens antagna mål för 2006–2012 ska trygghetsaspekter belysas i varje ny detaljplan. När det gäller fysisk planering avses främst risken att drabbas av olyckor eller att råka ut för brott i form av våld mot person, stöld eller skadegörelse.

Utmed vägar inom anläggningen finns belysning. Skymmande buskage saknas längs de vägar som troligen kommer att användas flitigast. Vid de tillfällen teknikbackens belysning är tänd bidrar även detta till ökad trygghet.

1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.8.1 Elförsörjning

Vattenfall har en högspänningskabel som genomkorsar planområdet i öst-västlig riktning i den norra delen. Här finns även en nätstation och ett reservaggregat. Dessa är belägna cirka 50 m väster om teknikbackens nedre del. Fastigheten försörjs med el från denna nätstation. Kabel förlagd i mark säkras med *u-område* och nätstationen med ett *E-område* i detaljplanen.

1.8.2 Uppvärmning

Stugbyn värms upp med egen flispanna belägen i en av byggnaderna norr om planområdet. Ett kulvertnät distribuerar värmen ut i området. Bränslet kommer från intressentens skog i omgivningen.

1.8.3 Teleledning

Skanova har ett nät framdraget till fastigheten. Kabel och kanalisation är i osäkert läge.

1.8.4 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Ett minireningsverk anlades 2009 söder om väg 593 nära de befintliga fritidshusen. Det har för närvarande kapacitet för 60 personekvivalenter¹. Detaljplanen ger inte möjlighet att utöka befintlig byggnad. Inom befintlig byggnad kan utrymmesmässigt ytterligare en reaktortank installeras. Det nuvarande reningsverkets placering överensstämmer inte med den placering som redovisades i anmälan till tillsynsmyndigheten. Det finns plats för utökning av befintlig markbädd vid nuvarande läge. En utökad belastning på reningsverket, utöver det som redogjorts för i tidigare anmälan, kräver ny ansökan enligt miljöbalken till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten prövar då förutsättningarna för detta utifrån miljöbalkens regelverk. Med hänsyn till att det befintliga verket byggdes på en annan plats än vad som uppgavs i anmälan och i direkt anslutning till befintligt fritidshusområde finns alternativa lägen för reningsverk redovisat i miljökonsekvensbeskrivningen. Tillsynsmyndigheten har att ta ställning till det befintliga reningsverkets läge, om ytterligare belastning kan medges på den platsen eller om nytt läge för reningsverk krävs. I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas för- och nackdelar med tre olika placeringar.

Vatten kommer från en borrhälsbrunn nordost om området. Vid servicebyggnaden finns även en borrhälsbrunn. Dessa brunnar kommer även försörja den nya bebyggelsen med vatten.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark. Syftet är att undvika eller minimera behovet av att leda bort och på annan plats eller i annan anläggning behandla dagvattnet. Dagvatten som uppkommer inom planområdet bedöms endast innehålla låga halter av föroreningar och markens beskaffenhet, morän, föranleder att dagvatten som uppkommer kan tas om hand lokalt genom infiltration eller perkolation inom planområdet. Dagvatten som uppkommer till följd av den nya bebyggelsen ska tas om hand lokalt genom infiltration eller perkolation inom planområdet.

¹ Personekvivalent är ett mått på den mängd syre som går åt för att bryta ner det organiska material som en människa producerar på ett dygn. Personekvivalent förkortas pe.

1.8.5 Avfallshantering

Avfall och återvinningsfraktioner omhändertas vid miljöstationen som är belägen vid hallarna strax utanför planområdet.

1.9 SERVICE

1.9.1 Offentlig och kommersiell service

Service- och receptionsbyggnaden erbjuder ett begränsat urval av livsmedel och hygienvaror. Närmsta ort med bredare utbud är Kolsva. Avståndet dit är 15 km.

1.10 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingen har upprättas av Staffan Stenvall och Helena Hansson, Sweco Architects AB i Västerås, i nära samarbete med:

Stadsarkitektkontoret, Köpings kommun
Lantmäteriet, Västmanlands Län

Planfrågor
Fastighetsbildning

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-09-30, §73
Vunnit laga kraft 2013-11-01

Västerås 2013-11-11



Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA

2 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1.1 Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Då arbetet med detaljplanen påbörjades innan nya Plan- och bygglagen trädde i kraft, 2 maj 2011, sker planförfarandet enligt då gällande riktlinjer.

2.1.2 Tidplan planprocessen

De angivna tiderna är preliminära.

Samråd	<i>mars 2012</i>
Utställning	<i>februari – mars 2013</i>
Antagande	<i>juni 2013</i>
Laga kraft	<i>juli 2013</i>

2.1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra detaljplanen.

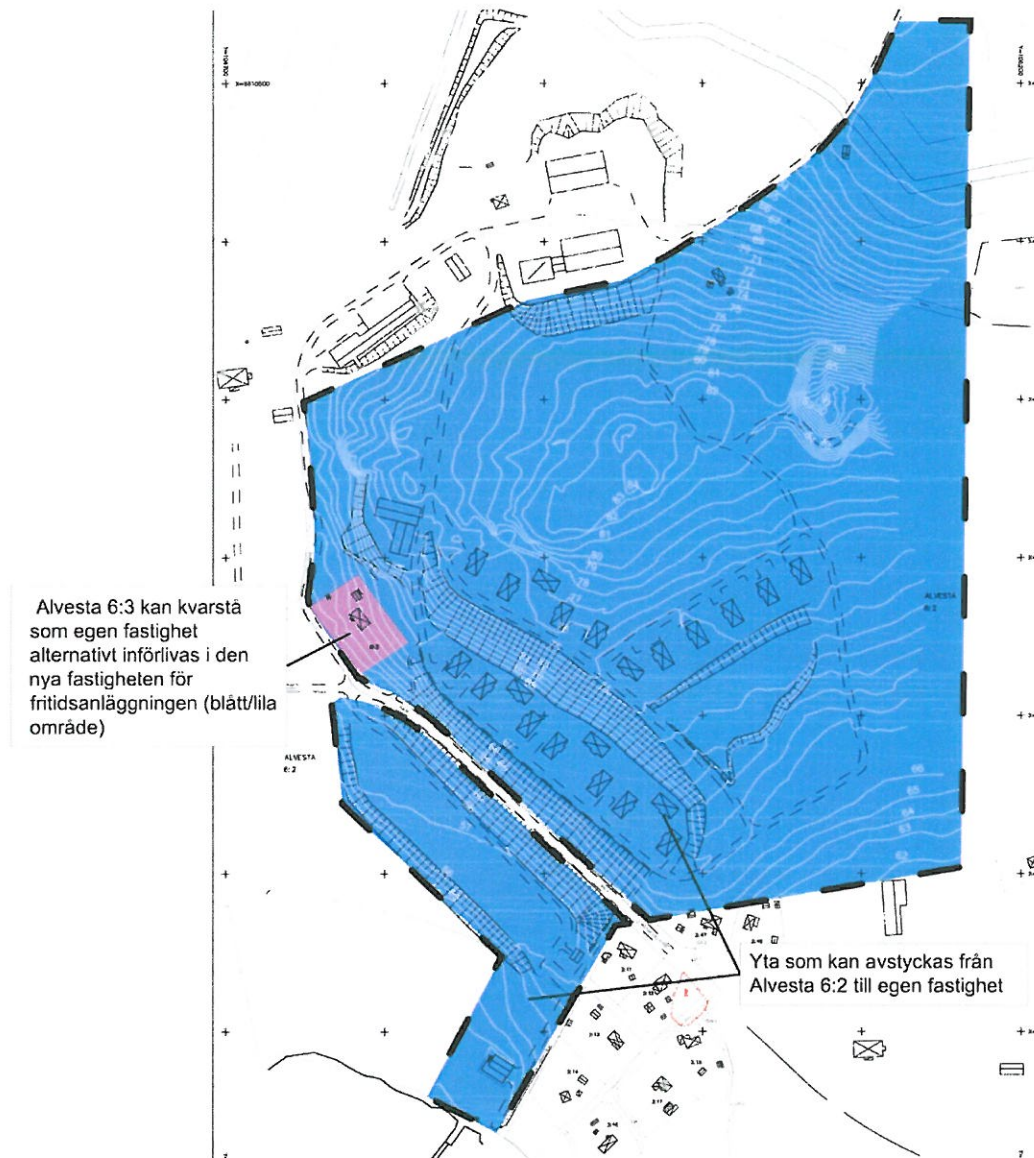
2.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att genomföras så att fritidsbyn utgör en egen fastighet avstyckad från Alvesta 6:2. Fastigheten Alvesta 6:3 har möjlighet att även fortsättningsvis utgöra en egen fastighet. Detaljplanen ger dock möjlighet att införliva fastigheten i den nya avstyckningen för fritidsbyn. Detaljplanen möjliggör även en utökning av fastigheten Alvesta 6:3.

Område för tekniska anläggningar (nätstation) kan antingen styckas av som egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas.

Fastighetsbildning bekostas av områdets fastighetsägare.



Karta som visar preliminär avgränsning till den nya fastigheten för Skedvistrands fritidsby. Befintlig fastighet Alvesta 6:3 (rosa yta) kan kvarstå som egen fastighet alternativt införlivas i Alvesta 6:2. Den lila/blå ytan visar den del som avstyckas från Alvesta 6:2 till en ny fastighet.

2.2.2 Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning Alvesta ga:4, gäller samfällad väg, kommer liksom idag att nyttjas för transporter till och från fritidsbyn samt skidbacken. Gemensamhetsanläggningen kommer att belastas med ytterligare trafik från de planerade nya lägenheterna (två stycken tvåplanshus med 12 lägenheter vardera). Ny utfart från servicebyggnaden till Alvesta ga:4 har anlagts inom planområdet. Då förrättningen för gemensamhetsanläggningen Alvesta ga:4 är gammal kan behov finnas av en omprövning alternativt att andelstalen kompletteras.

Befintligt samfällt område, väg, i den norra delen av planområdet är i dagsläget inte i bruk. Samfällad yta strax nordost om är ej heller i bruk men kan nås via samfällt område, väg, från öster. På sikt bör det samfällda området inom planområdet tas bort då teknikbacken och ett utnyttjande av vägen inte kan anses helt förenligt. Borttagandet av det samfällda området är förknippat med en kostnad.

2.2.3 Servitut och ledningsrätt

Åtkomsten av allmänna underjordiska ledningar (u-områden) inom kvartersmark skall säkerställas genom ledningsrätt.

Angöring till Alvesta 6:3 är sedan tidigare reglerad genom ett vägservitut som belastar fastigheten Alvesta 6:2.

2.2.4 Avtal

Villkor för förläggning och nyttjande av ledningar och anläggningar för vatten, avlopp och värme bör regleras i civilrättsliga avtal mellan inblandade parter. Markavtal upprättas för markåtkomst vid förläggning av ledningar.

2.3 EKONOMISKA FRÅGOR

2.3.1 Investeringar

Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom respektive fastighet.

I samband med bygglov och/eller fastighetsreglering kan krav komma att ställas på gemensamt avlopp. En anslutning till avloppreningsanläggningen kan innebära en kostnad.

2.3.2 Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

2.4 TEKNISKA FRÅGOR

2.4.1 Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren/byggherren bekostar de utredningar och åtgärder som är nödvändiga för att radonhalten i byggnaderna ska understiga gällande gränsvärden. Eventuella kompletterande geotekniska undersökningar ska ombesörjas och bekostas av fastighetsägaren/byggherren.

2.5 MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planhandlingen har upprättas av Staffan Stenvall och Helena Hansson, Sweco Architects AB i Västerås, i nära samarbete med:

Stadsarkitektkontoret, Köpings kommun
Lantmäteriet, Västmanlands Län

Planfrågor
Fastighetsbildning

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-09-30, §73
Vunnit laga kraft 2013-11-01

Västerås 2013-11-11


Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA