



KÖPINGS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Planbeskrivning

PL 404

Detaljplan för Sörsylta 5:14 m.fl. Sörsylta, Köpings kommun



LAGAKRAFTHANDLING

Laga kraft 2018-10-04

Innehållsförteckning

Inledning	1
Handlingar	1
Syfte & Huvuddrag	1
Revideringar	1
Plandata	1
Tidigare ställningstaganden	2
Förutsättningar	5
Naturmiljö	5
Kulturmiljö	6
Rekreation och friluftsliv	7
Samhällsservice	7
Strandskydd	7
Detaljplanen	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	9
Konsekvenser av planens genomförande	10
Miljöbedömning	10
Miljökonsekvenser	10
Ekonomiska konsekvenser	10
Sociala konsekvenser	11
Genomförandefrågor	12
Organisatoriska frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Medverkande	14

Inledning

Handlingar

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Syfte & Huvuddrag

Fastigheterna Sörsylta 5:14 m.fl. utgör ett område som idag är planlagt för fritidshusändamål med byggrätt för huvudbyggnad och uthus på totalt 80 kvm. Planområdet innefattar helt eller delvis 14 fastigheter varav 11 är bostadsfastigheter. De berörda fastighetsägarna har ordnat med egen VA-lösning 2016. Vattenförsörjning fås genom en vattentäkt i form av en gemensam brunn.

Syftet med detaljplanen är att medge större byggrätter: 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 50 kvadratmeter för komplementbyggnad. Två intilliggande fastigheter ska även ingå i den nya detaljplanen.

Revideringar

Inkomna synpunkter från samråd har resulterat i att detaljplanen har ändrats på nedanstående punkter:

- Planbeskrivningen är justerad med förtydligande gällande MKN för vatten.
- Planbestämmelser för placering är justerade från byggnadsverk till huvudbyggnad och komplementbyggnad.
- I planbeskrivningen har stycke för avfallshantering justerats.
- Plankartans beteckning justeras med tecken för GATA.

Inkomna synpunkter från granskning har resulterat i att planbeskrivningen har ändrats på nedanstående punkt:

- Förtydligande av fastighetsrättsliga vägförhållanden.

Plandata

Läge

Planområdet Sörsylta 5:14 m.fl. ligger i Sörsylta i Köpings kommun ca 12 kilometer från Köpings tätort och ca 300 meter från Mälarens strand.



Geografisk placering planområde

Areal

Planområdet är på ca 2,5 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas helt eller delvis av 16 fastigheter Sörsylta 5:13-5:24, 5:26, 4:2, 4:4.

Kommunen äger ingen mark i området. Samtliga fastigheter är i privat ägo och ingår i vägsamfällighet. Fastighetsägarna 5:14-5:24, 5:26, 4:4 driver en ekonomisk förening.

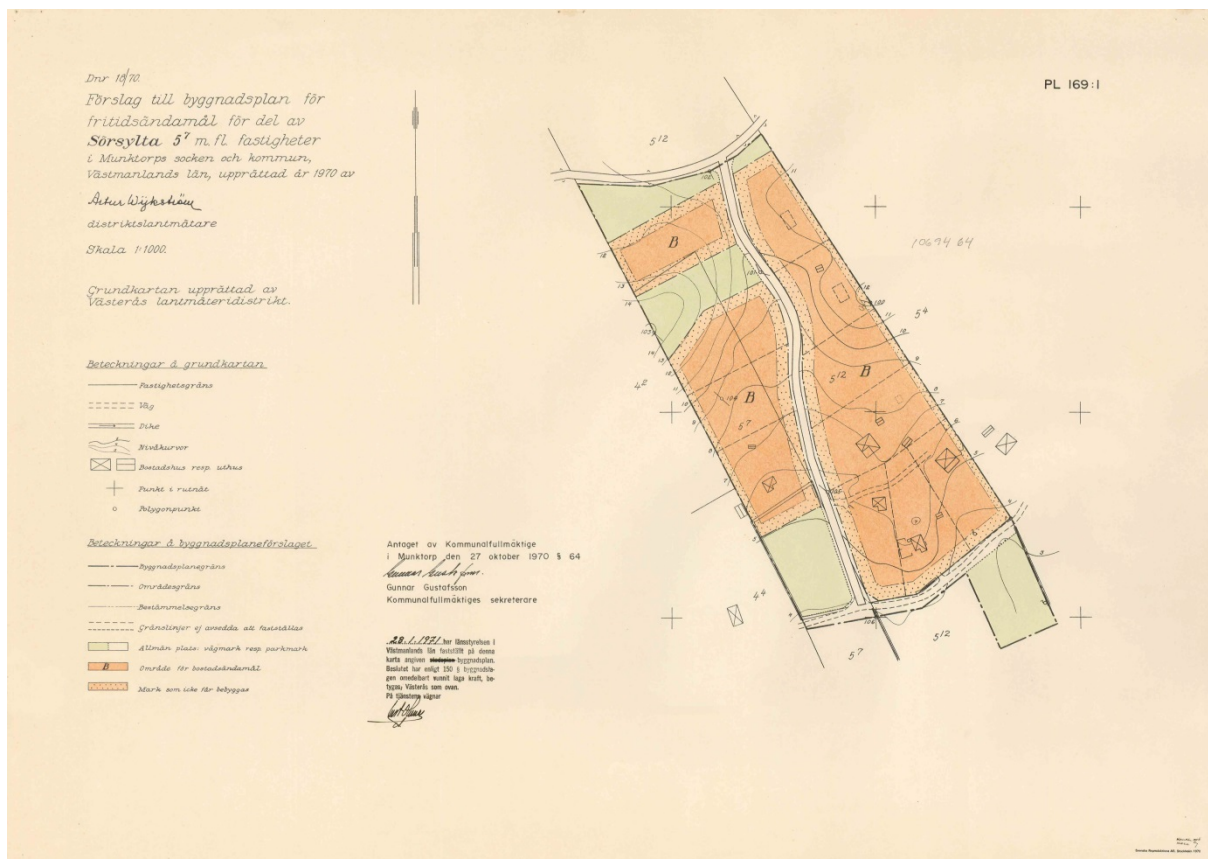
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Köpings kommuns översiktsplan, antagen 2012-09-24, anger som mål att verka för att fritidshusområden lättare kan bebos permanent.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en byggnadsplan, PL 169 Sörsylta, antagen 27 oktober 1970. Planbestämmelserna anger bostäder, betecknat B, som endast får uppföras fristående och med en högsta höjd om 3,5 meter (2,5 meter för uthus). Punktprickad mark längs väg och planområdesgräns anger att bebyggelse inte får uppföras. Fyra mindre områden är markerade som parkmark.



Detaljplan PL 169 antagen 1970

Riksintressen

Hela planområdet och omkringliggande områden ingår i det utpekade riksintresset för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.

Sjön *Mälaren*, drygt 200 meter från planområdet, är utpekad som riksintresse för yrkesfiske med stöd av 3 kap. 5 § miljöbalken.

Område *Ekeby*, som ligger ca 1200 meter från planområdets nordvästra gräns och *Strömsholm*, vars västra gräns ligger ca 150 meter från planområdets östra gräns är utpekade som riksintressen för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.



Övriga planer och beslut

Planområdet omfattas av en naturvårdsplan gjord av Länsstyrelsen Västmanlands län 2015 för Köping kommun (Länsstyrelsen 2015:18).

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2017-08-22 § 205 att uppdra åt Stadsarkitektkontoret att upprätta denna detaljplan för Sörsylta 5:14 m.fl.

Miljöbedömning

Detaljplaner påbörjade innan 2018-01-01 ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken bedömas ifall planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning görs inledningsvis för att bedöma om konsekvenser i miljön antas bli betydande och därmed behöver utredas vidare och beskrivas.

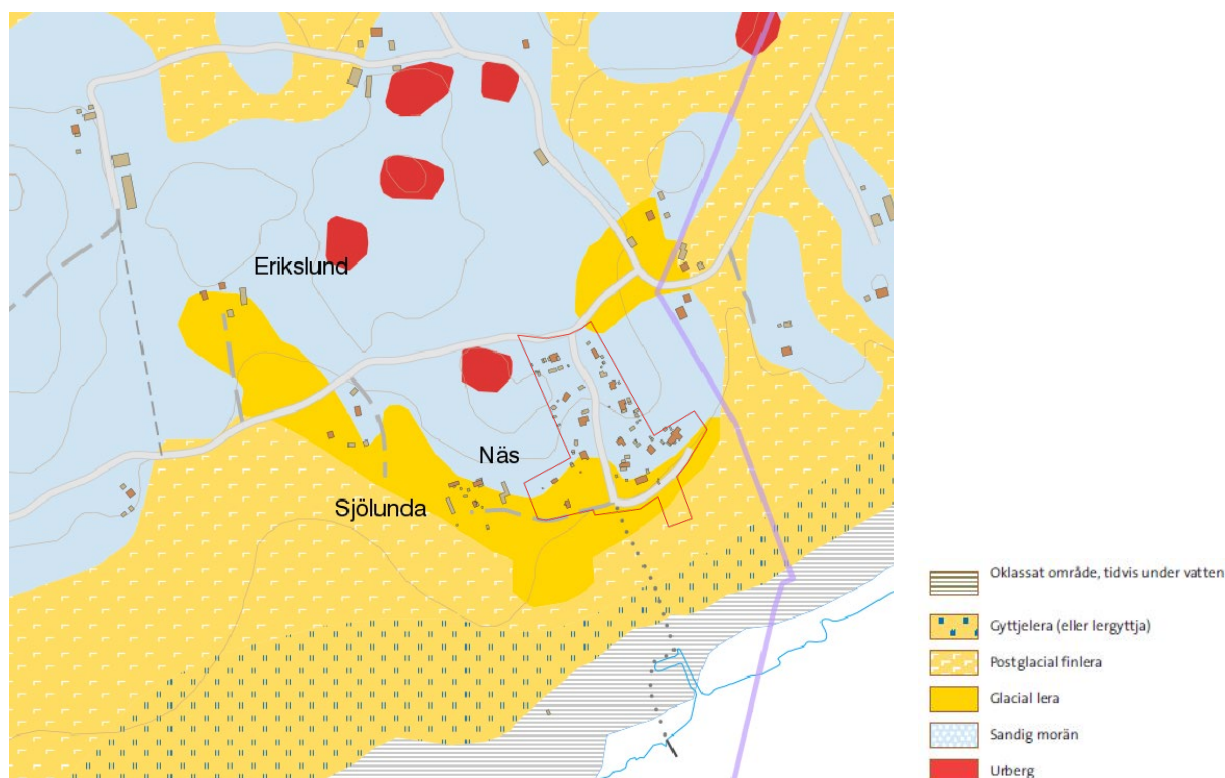
En checklista för behovsbedömningen har upprättats av stadsarkitektkontoret i samverkan med miljökontoret där en bedömning har gjorts att ett genomförande av planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2018-02-23 Dnr 402-596-18) varvid beslut tagits att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Förutsättningar

Naturmiljö

Geoteknik

Jordartskartan visar jordarternas utbredning i eller nära markytan. Området består till störst del av morän och lera. I norra delen av planområdet finns sandig morän och i den södra delen finns glacial lera. En mycket liten del av det södra området består av postglacial finlera.



SGUs jordartskarta med planområdesgräns

Hydrologiska förhållanden

Planområdets slutrecipient är Mälaren.

Förorenad mark

Enligt miljökontoret finns inga misstankar om markföroreningar. Området har använts i huvudsak för fritidsändamål. Ingen tidigare industri har funnits på platsen.

Radon

Planområdet ligger inte inom utmarkerat område med högrisk för radon.

Vegetation

Omkringliggande marker består av skogar, ångar och hagmarker. Markerna har på grund av dess höga natur- och kulturvärden betydelse ur allmän synpunkt.

Ca 600 meter väster om planområdet finns nyckelbiotoper som är skogsområden där struktur och artinnehåll har mycket stor betydelse för flora och fauna.

Länsstyrelsen lät 2002-2004 genomföra en ängs- och hagmarksinventering och klassa dessa i klasserna I, II och III. Omkring 600 meter nordväst om planområdet finns området *Erikslund* med öppen hagmark och trädbärande betesmark med upphörd hävd och värdeklassning III. Särskilt vårdangivelse saknas.

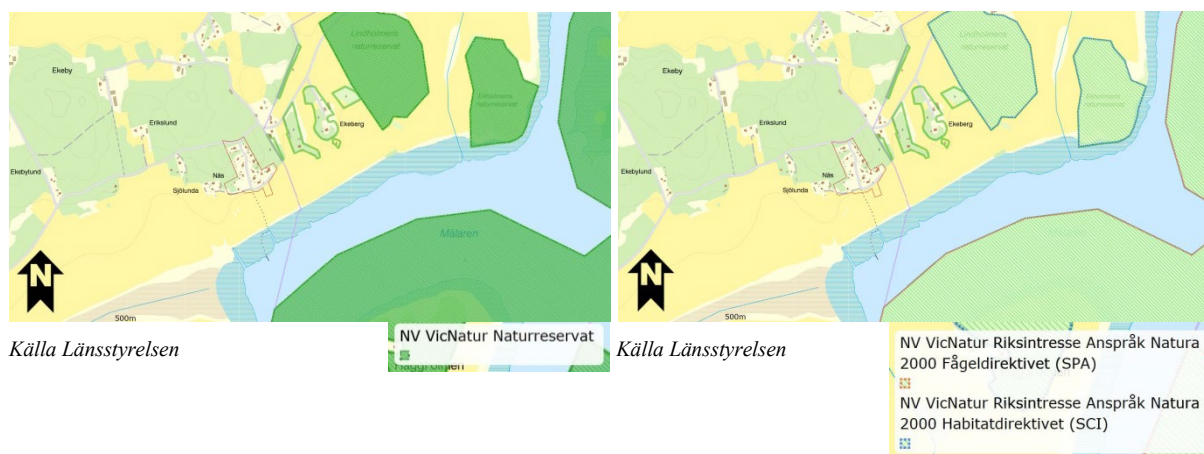


Naturskydd

Inom Strömsholmsområdet vars gräns ligger ca 150 meter från planrådets östra gräns finns ett Natura 2000-område och naturreservat, *Lindholmen*, som ses som skyddsvärd natur enligt 7 kap. 4, 27 §§ miljöbalken. Natura 2000 har tillkommit med stöd av EG-direktiv Habitatdirektivet.

I Strömsholmsområdet finns områden *Ekeby* och *Ekeberg* med naturföremål som är skyddsvärd natur i form av naturminne enligt 7 kap. 10 § miljöbalken. Naturminnen är särpräglade naturföremål såsom flyttblock, jättegrytor eller gamla och storvuxna träd, i det här fallet gamla ekar.

Planområdet berörs av Länsstyrelsens naturvårdsplan (Länsstyrelsen 2015:18) som redovisar området som strövområde för friluftsliv (Kö:m). Området klassas med sin natur som ett primärt rekreationsområde särskilt lämpligt som strövområde.



Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle en fornlämning påträffas vid exempelvis markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

Rekreation och friluftsliv

Riksdagen har beslutat att peka ut större områden, enligt 4 kap 2 § miljöbalken, som riksintresse för friluftsvärde med särskilt stort värde för turism och det rörliga friluftslivet.

Länsstyrelsens naturvårdsplan (Länsstyrelsen 2015:18) redovisar området som lämpligt som strövområde med hänsyn till friluftslivet. Dessa områden har med sin speciella natur särskilda förutsättningar för rekreation genom att de; erbjuder mångformighet i terräng och naturtyp med förekomst av intressanta natur- och kulturföreteelser, möjliggör för friluftslivsaktiviteter som fiske, bad, skidåkning, strövande m.m. och är tillgängliga för allmänheten.

Samhällsservice

Förskola och skola

Närmast förskola och grundskola finns i Munktorp ca 9 km från planområdet och i Köping med ett avstånd på ca 15 km.

Hälso- och sjukvård

Avstånd till Köpings lasarett och närmaste vårdcentral som finns i Köping är omkring 15 km.

Gator och trafik

Vägen till och vägar inom planområdet är enskilda. Vägen till planområdet har grusbeläggning och tillgänglighetsklass A (kan köras med lastbil och personbil hela året). Kollektivtrafik finns inte till området.

VA-teknik

Fastigheterna Sörsylta 5:14–24, 5:26 och 4:4 är anslutna till ett minireningsverk. Hela avloppsanordningen består av pumpbrunn, WSB-Clean minireningsverk, grusad avslutningsbrunn innan utsläpp i dike till Mälaren. Ansökan om inrättning av avloppsanordning godkändes av Miljökontoret 2017-01-10.

Vattenförsörjning fås genom en grundvattentäkt i form av en gemensam brunn på fastighet Sörsylta 5:19.

Avfallshantering

Hämtning av hushållssopor sker idag vid varje fastighet. Vid Återbruket på Himmetavägen 2 kan man lämna sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns på Västeråsvägen 13 km från planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av det utökade strandskyddet upp till 300 meter kring Mälaren.

Detaljplanen

Allmän platsmark

Befintlig och föreslagen markanvändning, NATUR, ordnas och underhålls av föreningen.

Befintlig och föreslagen markanvändning, GATA, ordnas och underhålls av föreningen.

Kvartersmark

Bebyggelse

Inom den föreslagna markanvändningen B, *bostäder*, är det tillåtet att uppföra en- till tvåbostadshus.

Den föreslagna markanvändningen E, *teknisk anläggning* tillåter avloppsanläggning.

Utnyttjandegrad

Detaljplanen anger största byggnadsarea i m² per fastighet. e_1 tillåter 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnad. e_2 tillåter 225 m² för huvudbyggnad och 15 m² för komplementbyggnad. Bestämmelserna om storlek på byggrätt verkar för att det bebyggda området visuellt inte ska påverka landskapsbilden negativt.

Höjd byggnader och takvinkel

Höjd på byggnader regleras genom högsta nockhöjd, takkonstruktionens högsta punkt exkluderat övriga byggnadsverk som exempelvis skorsten. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på 4,5 meter och 6 meter för huvudbyggnad samt 3 meter för komplementbyggnad. Nockhöjd används vanligen ifall att utsikt för grannar kan behöva skyddas.

Fastighetsstorlek

Storlek på fastighet, d_1 , får inte vara mindre än 1400 m². Detta för att om planen möjliggör för mindre fastigheter än 1400 m² medges även för tätare bebyggelse vilket påverkar områdets struktur mot en mer ortsliknande karaktär.

Placering

Byggnader på fastighet med bestämmelsen p_1 måste placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns samt 6 meter från gräns mot gata. Byggnader på fastighet med bestämmelsen p_2 måste placeras minst 6 meter från gräns mot gata och får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter då befintlig huvudbyggnad är placerad närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns vid påbörjandet av den nya detaljplanen.

Utformning och utförande

Byggnader ska vara friliggande, f_1 . Taken ska utformas med sadeltak, f_2 . Motiv till utförande är att sammanhållen bebyggelse, inom detaljplanen, ska uppvisa en gemensam lantlig karaktär.

Gator och trafik

Parkering

Parkering ordnas på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Spillvatten

Tidigare hantering av spillvatten från kök och tvätt genom infiltration sker idag genom befintligt reningsverk. Det befintliga reningsverket är dimensionerat för 13 hushåll och drivs i egen regi.

Dricksvatten

Befintlig dricksvattenbrunn bör undersökas av fastighetsägarna för att säkerställa att den klarar att förse samtliga hushåll med vatten. Om den försörjer minst 50 personer eller levererar minst 10 kubikmeter vatten per dygn behöver dricksvattenanläggningen registreras hos kontrollmyndighet samt uppfylla kraven i Livsmedelsverkets föreskrift SLVFS 2001:30 gällande kvalitet. Det är ansvarig för dricksvattenanläggningen som måste vidta nödvändiga åtgärder så att vattnet uppfyller kraven för tjänligt.

Dagvatten

Planområdets avrinningsområde är Mälaren. Naturvatten från fastigheterna omhändertas idag på egen fastighet. Samtliga fastigheter är stora till ytan och fastigheter med avrinning mot bostadstomt är belägna på moränmark så infiltrationsmöjlighet inom planområdet är god.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljöbedömning

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts med slutsatsen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas (se sida 4).

Miljökvalitetsnormer

Planområdets avrinningsområde är Mälaren. Mälaren har idag ekologisk status måttlig. Den nya reningsanläggningen säkerställer att spillvatten renas innan det når recipienten. Dagvatten kan omhändertas på egen fastighet. Inga nya hushåll tillkommer till planområdet och ingen förhöjd halt av föroreningar bedöms tillkomma dagvattnet från bostadsområdet.

Genomförande av planen bedöms därför inte medföra någon negativ påverkan på miljön eller försämrade värden gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

Riksintressen

Inom planområdet finns ett riksintresse utpekade för turism och rörligt friluftsliv med särskilt stort värde enligt miljöbalkens 4 kapitel. Då området ska erbjuda förutsättningar för rekreation med högt värderad natur och terräng beaktas särskilt frågor om bebyggelsens karaktär i detaljplanen, som önskvärd lantlig till sin struktur, småskalig och inte så tät placerad.

Samtliga områden som är utpekade som riksintressen för yrkesfiske, naturvård och friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kapitel ligger inte inom planområdesgränsen och bedöms inte påverkas i negativ utsträckning av detaljplanens genomförande.

Miljökonsekvenser

Området har i huvudsak använts för fritidsändamål men med ökade byggrätter ges bättre möjligheter till permanent boende. Om det samtidigt saknas tillfredsställande kollektiva färdmöjligheter är det sannolikt att biltrafiken ökar. Med ökad biltrafik ökar buller och miljöskadliga utsläpp samt belastning på befintliga vägar. Ökad trafik till och från området kan även innebära att nya invånare i Köpings kommun upptäcker och hittar till omkringliggande kultur- och naturområden vilket dels kan leda till ökad fritidsaktivitet utomhus och dels till behov av möjlighet till parkering.

Omkringliggande miljö har höga kultur- och naturvärden vilket utgör en mycket fin boendemiljö i Köpings kommun. Området har goda möjligheter att erbjuda attraktiva boenden i natur- och sjönära läge. Risk finns vid ny bebyggelse att karaktär på det bebyggda området visuellt och ljudmässigt påverkar upplevelsen av omkringliggande natur och miljö. Tillåten storlek på byggrätt bestäms därför till relativt låg i förhållande till storlek på fastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Möjlighet till permanent boende ger med rådande avstånd till grundskola, vid de fall barnfamiljer väljer att flytta till området permanent, barn rätten till kostnadsfri skolskjuts. Behov av vård- och omsorg för äldre medför högre kostnader ju längre bort från befintlig samhällsservice bostäder är belägna.

Eventuell ökad belastning och slitage på vägar och allmänna ytor underhålls och bekostas av fastighetsägarna.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Det finns goda möjligheter till vistelse i natur. All naturmark är icke anlagd vilket kan innebära oändliga möjligheter till fantasi i lek men samtidigt medföra ökad risk vid lek. Att röra sig i närområdet kan ses som säkert med den lantliga naturmiljön och den förhållandevis låga trafikmängden men att förflytta sig längre sträckor, exempelvis till skola och fritidsaktiviteter, kräver vuxnas hjälp.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen medger endast bostäder, friliggande småhus, vilket inte ger möjlighet till framtida funktionsblandning. Området är relativt tillgängligt ur topografisk synpunkt men mer otillgängligt rent geografiskt. Terrängen i området gör det möjligt att ha uppfart och bostadshus i samma nivå men för att komma till och från området krävs innehav av bil då ingen kollektivtrafik finns inom rimligt avstånd.

Genomförandefrågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen, detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Detta motiveras dels med att enskilt huvudmannaskap finns i området sedan tidigare och dels med att planen inte medger utökning av det bebyggda området samt med att de allmänna platserna i området används i huvudsak av de som bor i området.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen finansierar arbetet med att ta fram detaljplanen genom en planavgift som följer en politiskt antagen taxa. Ett planavtal som reglerar hur betalning ska ske finns upprättat mellan Köpings kommun och Sörsylta förening.

Övriga kostnader

Varje fastighetsägare måste vid bygglovsprövning på egen fastighet betala en bygglovsavgift som följer en politiskt antagen taxa. Bygglovsavgiften avgörs av hur mycket ägaren önskar bygga på sin egen fastighet.

Genomförande av planen kräver inga inskrivningar eller förrättningar av servitut eller nyttjanderättigheter. Om enskild fastighetsägare önskar genomföra reglering för sin fastighet initieras och bekostas detta av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Vägen till planområdet sköts av Sörsylta vägsamfällighet (GA:1 – se karta blå markering). Inom planområdet ägs del av väg av Sörsylta sommarstugeförening (se karta grön markering). Exakta förhållanden gällande samfälligheter servitut inom området är outredda (se karta gul markering).



Karta fastighetsrättsliga vägförhållanden

De fastighetsrättsliga förhållandena för vägarna kan med fördel omprövas för att klargöra och för att säkerställa framtida rättigheter. Omprövning initieras av fastighetsägaren.

Officialservitut finns för avlopp. Avtalservitut finns för vattentäkt och för spillvattenledning.

Ledningsrätt saknas för befintlig luftledning. Planen kräver inte ledningsrättsförrättning men en sådan skulle säkerställa rätten mellan aktörer och markägare.

Tekniska frågor

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Köpings kommuns renhållningsordning. Avfall kan samlas in från respektive fastighetsgräns eller i någon form av gemensamhetsanläggning. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Hämtningsplats för avfall ordnas inom kvartersmark. För anvisningar och de senaste råden om avfallshantering i Köpings kommun bör dialog ske med renhållningsansvarig.

För nyinstallation av vatten- och avlopp i fastigheter krävs bygganmälan.

Medverkande

Stadsarkitektkontoret

Miljökontoret

Tekniska kontoret

Plan- och markfrågor

Miljöfrågor

VA-frågor, gata, park

Stadsarkitektkontoret

Anita Iversen

Planchef

Susanne Nilzon

Planarkitekt