



KÖPINGS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

PL 383

Detaljplan för fastigheten

SUNDÄNGE 1:9

Köpings kommun



Sundänge 1:9, maj 2009 Foto: Stadsarkitektkontoret.

ANTAGANDEHANDLING 2012-02-27

Laga kraft 2012-07-10

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	3
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
1.2	PLANFÖRFARANDE	3
1.2.1	Handlingar	3
1.2.2	Planprogram	3
1.2.3	Miljöbedömning	3
1.3	PLANDATA	4
1.3.1	Läge och areal	4
1.3.2	Markägoförhållanden	4
1.4	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
1.4.1	Översiktsplan	4
1.4.2	Detaljplan	4
1.4.3	Strandskydd	5
1.5	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
1.5.1	Natur och vegetation	5
1.5.2	Geotekniska förutsättningar	5
1.5.3	Förorenad mark	6
1.5.4	Fornlämningar	6
1.5.5	Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	6
1.6	FÖRÄNDRINGAR	6
1.6.1	Bostäder	6
1.6.2	Friytor	7
1.6.3	Trafik	8
1.6.4	Trygghet	8
1.7	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	8
1.7.1	El, tele och kabel-TV	8
1.7.2	Fjärrvärme	9
1.7.3	Vatten och avlopp	9
1.7.4	Avfallshantering	9
1.8	SERVICE	9
1.8.1	Butiker	9
1.8.2	Skola och barnomsorg	9
1.8.3	Hälsovård	9
1.8.4	Kollektivtrafik	9
2	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	10
2.1	PLANGENOMFÖRANDE	10
2.1.1	Tidsplan	10
2.1.2	Fastighetsrättsliga frågor	10
2.1.3	Ekonomiska frågor	10
2.1.4	Medverkande i planarbete och genomförande	11

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sundänge fritidsområde tillkom på 1950- och 60-talet. Området anslöts till kommunalt vatten och avlopp 2009. Kommunfullmäktige har därefter antagit en ny detaljplan som bl.a. innebär att de ca 300 fastigheterna fått större byggrätt.

Inom planområdet gäller inte strandskydd förutom för fastigheten Sundänge 1:9 eftersom den fastigheten av olika anledningar saknar detaljplan. Den nya detaljplanen för Sundänge, PL 374, som vann laga kraft 2009, omfattande inledningsvis även Sundänge 1:9, men eftersom länsstyrelsen inte fattat beslut i strandskyddsfrågan när kommunfullmäktige antog planen undantogs den delen från antagande. Genom det nu aktuella planförslaget fullföljs planöversynen i Sundänge.

Länsstyrelsen beslutade den 30 mars 2011 att upphäva strandskyddet för norra delen av fastigheten Sundänge 1:9. Detaljplanens syfte är att planlägga den norra delen av fastigheten för bostadsändamål och den södra delen, där strandskyddet gäller, som naturmark.

1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL 1987:10. (En ny lagstiftning, PBL 2010: 900, trädde i kraft 2011-05-02, men planförslaget har påbörjats tidigare och ska handläggas enligt den äldre lagstiftningen.) Planförslaget hanteras med enkelt planförfarande. Planområdet ingick i detaljplanen för Sundänge (PL 374 som vann laga kraft 2009-07-16). PL 374 har varit föremål för såväl programarbete, samråd och utställning.

1.2.1 Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med illustration
- Fastighetsförteckning

1.2.2 Planprogram

Planarbetet för Sundänge inleddes med ett planprogram, som godkändes av byggnadsnämnden den 21 november 2007.

1.2.3 Miljöbedömning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) ska en miljöbedömning göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Först ska en behovsbedömning göras för att pröva om en miljöbedömning behövs. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).

Behovsbedömning

Länsstyrelsen yttrade sig över planprogrammet den 3 september 2007 och angav att man delade uppfattningen om att förslaget (som gällde hela Sundängeområdet) inte ger sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Någon miljöbedömning behövs inte för det nu aktuella förslaget.

1.3 PLANDATA

1.3.1 Läge och areal

Fastigheten Sundänge 1:9 ligger i norra delen av Sundänge och gränsar i väster till Västlandasjön. Planområdets areal (fastigheten Sundänge 1:9) är 12 450 m².

1.3.2 Markägoförhållanden

Sundänge 1:9 är privatägd.

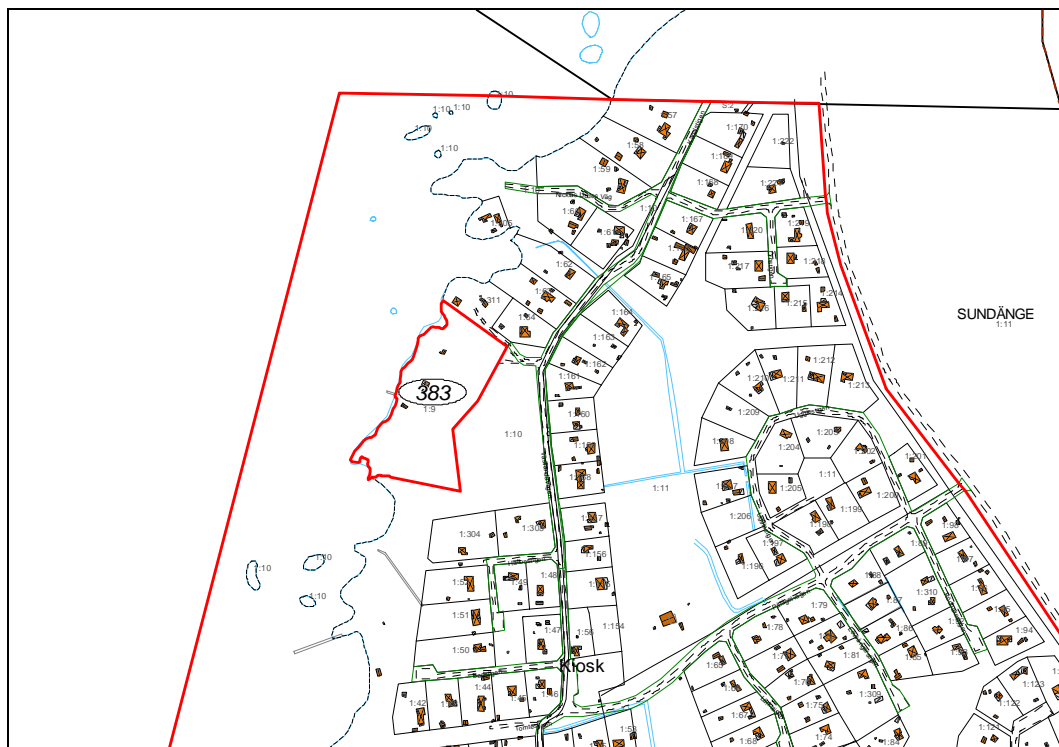
1.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.4.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990 och förklarades aktuell den 26 oktober 1998. Arbete med en ny kommunomfattande översiktsplan pågår.

1.4.2 Detaljplan

Sundänge 1:9 saknar detaljplan.



Norra delen av Sundängeområdet, PL 374

Bakgrund

Fastigheten Sundänge 1:9 var den första fritidshusfastigheten som avstyckades i Sundänge (1954). Fastigheten var redan bebyggd när den stora utbyggnaden i

området startade några år senare. Enligt uppgift ogillade den dåvarande fastighetsägaren exploateringen. Planhandlingarna till den första byggnadsplanen, PL 148, är svårtolkade. Sundänge 1:9 ingick troligen i planförslaget från början men togs bort under handläggningens gång. Att fastigheten inte har varit planlagd har under åren hindrat fastighetsägarna från att utnyttja sin fastighet i samma grad som ägarna till de övriga fastigheterna i Sundänge kunnat göra.

I samband med utbyggnaden av ett kommunalt vatten- och avloppssystem i området gjordes en ny detaljplan för hela Sundängeområdet, PL 374. Planen vann laga kraft den 16 juli 2009. Där ingick även ett förslag för Sundänge 1:9 men den delen antogs inte eftersom frågan om strandskydd inte var avgjord. Arbetet fullföljs nu genom detta planförslag.

1.4.3 Strandskydd

Strandskydd kring sjöar och vattendrag omfattande 100 meter från strandlinjen på land och i vatten infördes i den dåvarande naturvårdslagen 1975. Det ursprungliga syftet var att trygga allmänhetens tillgång till stränderna. Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i byggnadsplan omfattas inte av strandskydd enligt 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Bestämmelserna om strandskyddets innebörd har ändrats flera gånger under senare år, bl.a. för att öka skyddet för växt- och djurlivet i strandområdena.

Att fastigheten Sundänge 1:9 saknade detaljplan (byggnadsplan) 1975 fick till följd att den som enda fastighet i Sundängeområdet kom att omfattas av strandskydd. Strandskydd gäller inte för vattenområdet utanför Sundänge 1:9 eftersom det ingick i PL 148.

Kommunen ansökte 2009 om att länsstyrelsen skulle upphäva strandskyddet för Sundänge 1:9. Länsstyrelsen förordnade den 29 juni 2010 med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., i dess lydelse före 1 juli 2009, att den norra delen av Sundänge 1:9 (ca 8 000 m²) inte ska omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen avslog ansökan för den södra delen (ca 4 000 m²). Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Länsstyrelsen fattade den 30 mars 2011 ett nytt beslut om att upphäva strandskyddet för den norra delen av fastigheten.

Eftersom planärendet inleddes före den 1 juli 2009 tillämpades de äldre bestämmelserna om strandskydd.

1.5 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.5.1 Natur och vegetation

Sundänge 1:9 är bebyggd med ett äldre fritidshus och ett par mindre uthus. Fastigheten är kuperad och skogbevuxen. Marken är bergig och stenig och sluttar i norr ganska brant ned mot vattnet. Det finns en mindre brygga i Västlandasjön.

1.5.2 Geotekniska förutsättningar

Marken består av berg i dagen och morän. Vid ansökan om bygglov kan en grundundersökning komma att krävas av fastighetsägaren.

Större delen av fastigheten ligger högt och det är inte risk för översvämning. Området närmast stranden bör inte bebyggas.

Radon

Sundängeområdet har bedömts som ett riskområde för radon på grund av förekomsten av granit i berggrunden. Grundläggning bör därför utföras radonsäker om inte en radonundersökning visar att andra lösningar är möjliga.

1.5.3 Förorenad mark

Det är inte troligt att det har förekommit någon verksamhet i området som kan ha förorenat marken.

1.5.4 Fornlämningar

Det finns ingenting som tyder på att det kan finnas fornlämningar i området.

1.5.5 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

På fastigheten finns en mindre knuttimrad byggnad som används som fritidshus. Byggnaden flyttades troligen från centrala staden Köping (den kan ha utgjort del av en byggnad som skadats av brand) till denna plats i mitten av 1950-talet och den har således inte någon anknytning till Sundänge. Byggnaden har inte kvar mycket av sitt ursprungliga utseende och det kulturhistoriska värdet är litet.



Sundänge Västlandavägen med Sundänge 1:9 i högra delen. Foto: Bergslagsbild AB, april 2004.

1.6 FÖRÄNDRINGAR

1.6.1 Bostäder

Den norra delen av Sundänge 1:9 planläggs för bostadsändamål. Området omfattar ca 7 790 m².

Området kan delas upp i flera tomter. Med tanke på den ojämna terrängen och områdets karaktär i övrigt är det lämpligast med två eller tre ganska stora tomter med sjökontakt. Minsta tomtstorlek sätts till 2 200 m².

För tomterna föreslås följande planbestämmelser, samma som för övriga fastigheter i Sundänge:

Ny byggrätt anges till 200 m² bruttoarea (BTA¹) per tomt, uppdelat på 150 m² BTA för huvudbyggnad och 50 m² BTA för uthus. Byggnaderna får uppföras i en våning. Vind får inredas. Anordnande av källare är inte tillåtet.

Utöver ovan angivna byggrätt tillåts byggnader som klassificeras som öppenarea (OPA²) omfattande 40 m² för carport och 25 m² för tak över uteplats.

Ingen begränsning av antalet byggnader på tomt föreslås.

Byggnadshöjden får inte överstiga 4,0 meter.

Mark som inte får bebyggas anges generellt i området till 4 meter mot gata och 2 meter mot naturområde. Garage ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata eller tillfartsväg så att en bil får plats framför garaget. För området närmast sjön lämnas en bredare zon mot stranden som inte får bebyggas. Den markeras också som prickad mark. Motivet är byggnaderna bör placeras en bit upp från vattnet.

Byggnadernas fasadklädsel ska utgöras av trä.

1.6.2 Friytor

Den södra delen av Sundänge 1:9, ca 4 680 m², omfattas av strandskydd. Området får inte tas i anspråk som tomtmark eller inhägnas. Det är därför lämpligast att den delen av fastigheten betecknas som naturmark i planförslaget.

Sundängeområdet har en enskild huvudman (Västlanda samfällighetsförening) som har hand om bl.a. vägarna och naturmarken i området. Naturmarken kan antingen bli kvar i privat ägo eller överföras till samfällighetens fastighet Sundänge 1:10 om fastighetsägaren och föreningen kommer överens om det. Det kan vara lämpligt att det i så fall sker samtidigt med andra fastighetsbildningsåtgärder.

Allemansrätten gäller för grönområden (naturmark) och badplatser i området vare sig de omfattas av strandskydd eller inte. Allmänheten har tillträde till dessa områden, men inte till tomtplatser.

¹ *Bruttoarea (BTA)* utgörs av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet. Utrymmen som inte uppfyller kraven på tillgänglighet och/eller takhöjd räknas inte som mätvärda. I bruttoarean inkluderas alla utrymmen, även uthus och garage.

² *Öppenarea (OPA)* utgörs av helt eller delvis öppna areor inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad. Öppenarean begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet. Vid beräkning inräknas bl.a. utrymme under tak, skärmtak eller utkragande byggnadsdel inrättat för vistelse eller förvaring, öppet och delvis inglasat uterum, altan och carport.

1.6.3 Trafik

Gator och parkering

Tillfarten till Sundänge 1:9 sker från Västlandavägen via en liten väg som även används av Sundänge 1:64 och 1:311. Den gemensamma delen är vägmark i detaljplanen. Den del som endast används av Sundänge 1:9 är i PL 374 betecknad som *y-område – marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter*. Ny tillfart kan anläggas antingen inne på Sundänge 1:9 eller på y-området utanför östra tomtgränsen.

Fastighetsägaren anlägger och bekostar tillfarten till de nya fastigheterna. Fastigheten och föreningen får komma överens om vem som ska sköta den del av tillfarten som ligger på föreningens mark. Samma villkor som för övriga fastigheter i Sundänge bör gälla.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga särskilda gång- och cykelvägar i Sundängeområdet vilket gör att de oskyddade trafikanterna på de flesta ställen är hänvisade till vägarna. Det kan innebära konflikter med biltrafiken eftersom vägarna är smala och sikten skymd på vissa ställen.

1.6.4 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.

Vatten nära bostäder utgör alltid en risk, främst för barnen.

Som för all bebyggelse utanför tätorterna har ambulans, brandkår och polis längre utryckningstider, vilket gör att konsekvenserna vid sjukdomsfall och olyckor kan bli värre.

Förekomsten av permanentboende i ett fritidshusområde gör att det året runt finns människor som kan ha uppsikt över vad som rör sig i området. I Sundänge finns för närvarande (februari 2012) ett 70-tal personer skrivna.

Sundänge 1:9 ligger mer avskilt än många av de andra fastigheterna i Sundänge. Avskildhet är många gånger högt värderad av fritidsboende men kan å andra sidan vara ett problem från trygghetssynpunkt.

1.7 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.7.1 El, tele och kabel-TV

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen i området. Elledningarna i Sundänge är förlagda i mark, i allmänhet intill vägarna.

Teleledningarna är också förlagda i mark.

Fastigheter kan ansluta sig till kabel-TV via det nät som Köping Kabel-TV AB har byggt ut i området.

1.7.2 Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte i Sundänge.

1.7.3 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Sundänge är kommunalt verksamhetsområde och området anslöts till det kommunala vatten- och avloppssystemet i maj 2009. Enskilda anläggningar godtas inte. Varje fastighet måste betala anslutningsavgift enligt VA-taxan för Sundänge.

Dagvatten

Något kommunalt dagvattensystem kommer inte att byggas ut i Sundänge. Dagvattnet i området leds till Västlandasjön.

1.7.4 Avfallshantering

Brännbart avfall och kompostavfall hämtas för närvarande på de enskilda tomterna i Sundänge. Det är viktigt med god framkomlighet och vändningsmöjligheter för hämtningsfordonen. Det kan bli aktuellt med gemensamma lösningar.

Kommunens återvinningscentral ligger vid Himmetavägen en bit in från väg 250, längs vägen mellan Köping och Sundänge. Avståndet från Sundänge är ca 14 km.

1.8 SERVICE

1.8.1 Butiker

För närvarande finns en kioskbutik under sommarsäsongen, som även kan ta emot beställningar på varor. Avståndet till butiken är drygt 300 meter.

1.8.2 Skola och barnomsorg

Barnomsorg och grundskola finns i Kolsva. Avståndet dit är 8 km. Gymnasieskola finns i Köping, avstånd ca 15 km (Ullviskolan).

1.8.3 Hälsovård

Vårdcentral och apotek finns i Kolsva. Sjukhus finns i Köping.

1.8.4 Kollektivtrafik

Det finns möjlighet att resa kollektivt till och från Sundänge genom att beställa resa med kompletteringstrafik.

STADSARKITEKTKONTORET



Per-Inge Nilsson
Stadsarkitekt



Christina Johansson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden i Köpings kommun

2012-06-12 §43

Vunnit laga kraft 2012-07-10

2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2.1 PLANGENOMFÖRANDE

2.1.1 Tidsplan

Tidsplan planprocessen

Samråd	januari 2012
Antagande	februari 2012
Laga kraft	mars 2012

Tidsplan plangenomförande

Fastighetsägaren avgör vilka åtgärder som ska vidtas på fastigheten och när det ska ske.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut den 16 juli 2024, dvs. samma dag som för den detaljplan som gäller för övriga delen av Sundängeområdet (PL 374). När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder på kvartersmark.

2.1.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Sundänge 1:9 kan delas upp i flera fastigheter, maximalt tre stycken. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar förrättningen.

Om den södra delen av fastigheten som betecknats som *Allmän platsmark – Natur* ska överföras till Västlanda samfällighetsförening bör detta ske samtidigt med andra fastighetsbildningsåtgärder.

Servitut

Sundänge 1:9 har servitut för väg över Sundänge 1:10 som ägs av Västlanda samfällighetsförening. Om Sundänge 1:9 delas upp i flera fastigheter kan servitutet behöva omprövas i samband med fastighetsbildningen.

Anläggningsförrättning

Någon ny anläggningsförrättning bedöms inte behövas. De nya fastigheterna ska anslutas till samfällighetsföreningen.

2.1.3 Ekonomiska frågor

Investeringar

Planförslaget innebär inte några kostnader för kommunen.

De geotekniska förhållandena behandlas i planbeskrivningen. Geotekniska utredningar inför byggande bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för anläggande av väg eller andra anläggningar på föreningens fastighet Sundänge 1:10 får regleras i avtal mellan fastighetsägarna och Västlanda samfällighetsförening.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med antagen taxa.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgift enligt taxa för VA ska betalas för varje ny fastighet. För obebyggda fastigheter kan ett avtal om uppskjuten betalning skrivas mellan fastighetsägaren och tekniska kontoret.

2.1.4 Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Vattenfall	Elförsörjning
TeliaSonera	Telenät
Köpings Kabel-TV AB	Kabel-TV
Västlanda Samfällighetsförening	Huvudman för allmän plats

STADSARKITEKTKONTORET


Per-Inge Nilsson
Stadsarkitekt


Christina Johansson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden i Köpings kommun

2012-06-13 §43

Vunnit laga kraft 2012-07-10