

Tillägg till planbeskrivning för ändring av PL 158, "Byggnadsplan för del av Alvesta 2:10".

Alvesta, Köpings kommun



Tillägg till planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 27 maj 2024

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 20 juni 2024

Fick laga kraft den 23 december 2024

Innehåll

Inledning	4
Ändring av detaljplan.....	4
Förutsättningar	5
Planändringens konsekvenser	8
Genomförande.....	8

Handlingar

Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Ändringen av detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med ändringar, 2024-03-12
- Planbeskrivning och planbestämmelser med ändringar, 2023-12-18
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2024-03-21
- Granskningsutlåtande, 2024-05-17
- Fastighetsförteckning. *Sweco* 2024-04-02
- PM Grundvattenutredning, *Afry* 2023-03-03

Framtagandet av ändring av detaljplan

Detta tillägg till planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för ”Byggnadsplan för del av Alvesta 2:10” och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram och ändras är reglerat i plan och bygglagen. För denna planändring har ett standardförfarande valts i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Standardförfarande motiveras med att planändringen bedöms ha en begränsad betydelse för sin omgivning och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Ändringen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och VA-plan, läs mer under *tidigare ställningstaganden*.

Politiska beslut

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au §262), gav den 27 september 2022 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanearbete för planändring av detaljplan, PL158, för del av Alvesta 2:10 m.fl. för att möjliggöra anslutning av enskilt, gemensamt avlopp i området.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Den samlade bedömningen är att föreslagen ändring av detaljplan är lämplig med hänsyn till människors hälsa och att det inte föreligger några betydande negativa konsekvenser för miljön. En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. Samråd har genomförts med Länsstyrelsen som delade kommunens uppfattning om att ändring av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan som skulle påkräva en miljökonsekvensbeskrivning. Planen bedöms därför inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. Miljöbalken kräver att en särskild miljöbedömning måste göras. Bedömningen grundas på:

- Planändringens art då det endast handlar om att möjliggöra för anslutning av avlopp.
- Resultaten från grundvattenutredning som påvisar att ökat grundvattenuttag inte påverkar omkringliggande brunnar utanför planområdet.

Preliminär tidplan

KSau beslut om planuppdrag	september 2022
Delegationsbeslut om samråd	december 2023
SBN beslut granskning	april 2024
SBN beslut om antagande	kvartal 2 2024
Laga kraft	kvartal 3 2024

Medverkande

Ändringen av detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planhandläggare André Berggren. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från miljöenheten, markenheten och bygglovsenheten.

Inledning

Bakgrund

Området är sedan 1963 planlagt för fritidsändamål genom byggnadsplan för del av Alvesta 2:10, PL 158. I området finns idag cirka 40 fastigheter som genom bestämmelse i nuvarande plan inte har möjlighet att ansluta någon form av avlopp till byggnader. Fritidshusföreningen i området har uttryckt ett intresse av att ordna en enskild men gemensam VA-lösning inom området. Med en gemensam VA-lösning avses en enskild anläggning som försörjer ett flertal fastigheter inom ett område, alternativt ett antal hus inom en och samma fastighet. Kommunens VA-grupp ser positivt på initiativet då det är i linje med kommunens VA-plan och översiktsplan. Kommunen har därför inlett ett planarbete för att möjliggöra detta.

Syfte och huvuddrag

Syftet med denna ändring av detaljplan för PL 158 är att möjliggöra en enskild, gemensam avloppslösning i området. Gällande plan har hindrande bestämmelse för anslutning av avlopp, vilken ändringen syftar till att ta bort.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt med en enskild, gemensam avloppslösning i området. Bedömningen grundar sig i de ställningstaganden som finns i kommunens VA-plan, översiktsplan samt framtagen grundvattenutredning. Denna ändring syftar endast till att möjliggöra anslutning av enskilt, gemensamt avlopp i området, inte till att pröva en specifik lösnings lämplighet. Lämplighet av en specifik avloppslösning med hänsyn till bland annat fabrikat, typ av reningsverk, placering och ledningsdragnings är något som kommunens miljöenhet bedömer när en ansökan om tillstånd för enskilt avlopp inkommit och är därmed inte något som styrs eller bedöms inom ramen för detaljplanarbetet.

Ändring av detaljplan

Följande planbestämmelser i byggnadsplanen stryks:

"Inom byggnadsområdet får icke uppföras byggnad vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning"

Följande planbestämmelser läggs till:

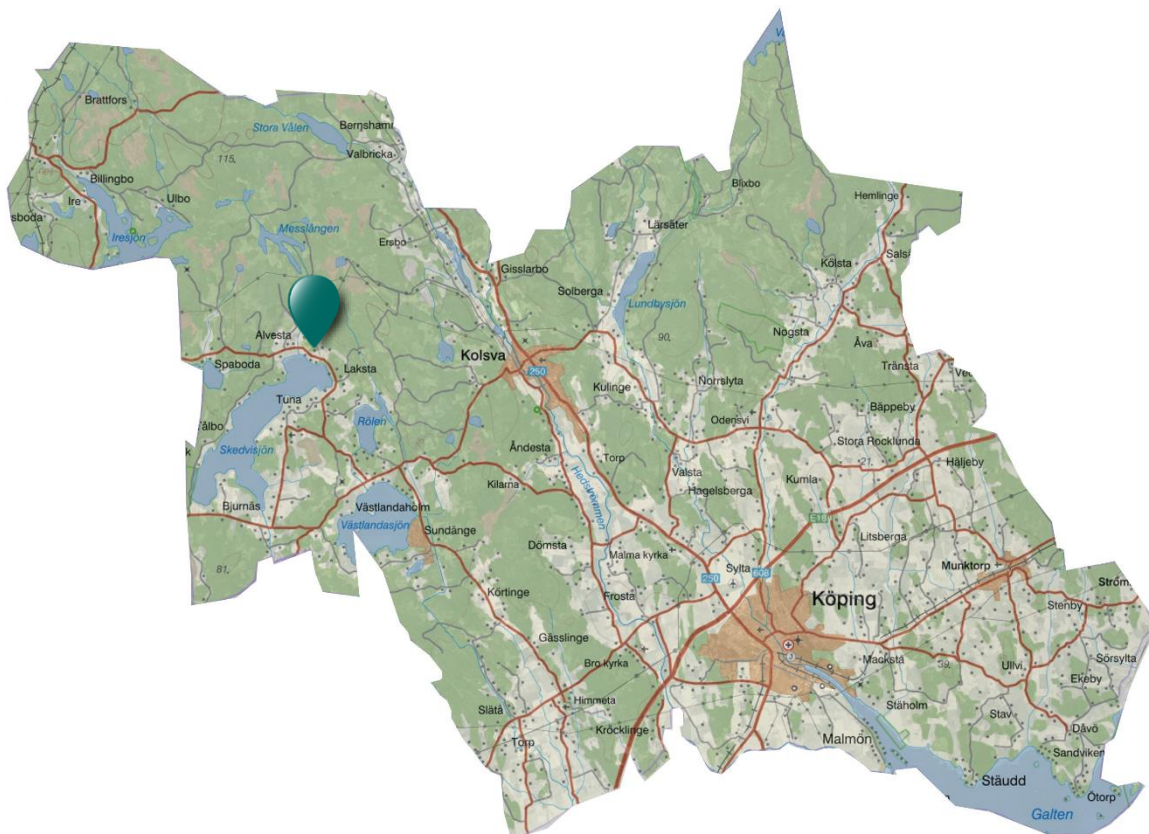
"Kommunen är inte huvudman för allmän plats"

"Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från att beslut att anta planen får laga kraft"

Förutsättningar

Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet är beläget cirka 7 kilometer väster om Kolsva tätort och gränsar mot Skedvisjön. Området som detaljplanen reglerar är cirka 7,8 ha stort.



Blå markör visar planens lokalisering i kommunen.

Fornlämning

I nordvästra delen av planområdet finns en fornlämning som består av ett gravfält. Inför markningrepp inom 100 meter från gravfältet ska en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning skickas in till Länsstyrelsen. Vid eventuella ingrepp kan arkeologiska undersökningar komma att krävas.



Ungefärligt planområde för detaljplan PL 158 markerat i blått.

Markägoförhållanden

Fastigheterna bebyggda med fritidshus ägs av enskilda fastighetsägare. Omkringliggande mark Alvesta 2:10 ägs också av en enskild fastighetsägare. Kommunen äger ingen mark i området.

Tidigare ställningstaganden

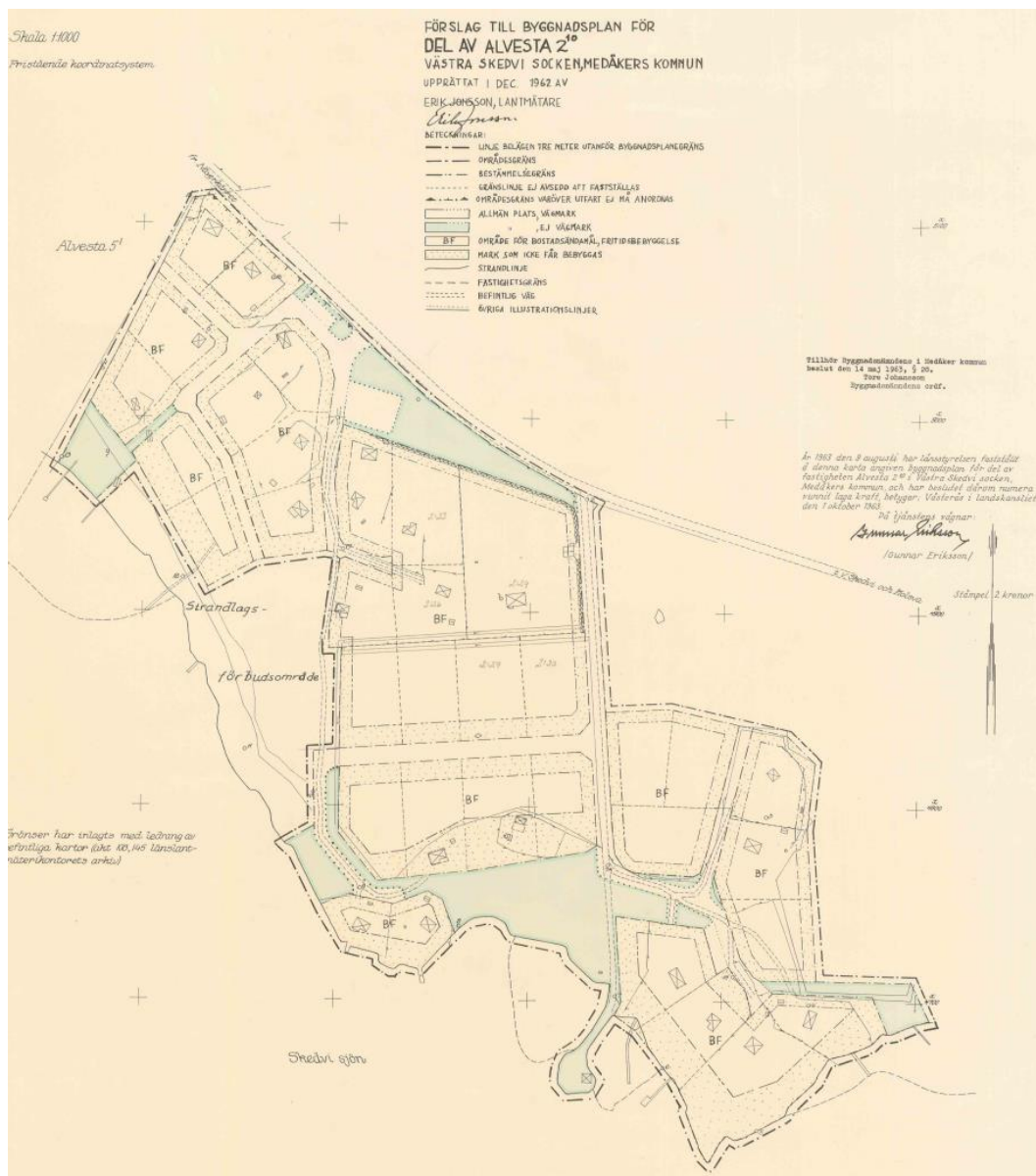
Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun "Köping i framtiden" (2012) pekas detta område ut som ett fritidshusområde med behov av gemensamma lösningar för VA. Området pekas även ut som ett delområde i det som benämns som utredningsområde U:11, Omvandling av fritidshusområden med ställningstagandet "Kommunen är positiv till omvandling av fritidshus till året-runt boende och kan pröva möjligheten till större byggrätt i ny detaljplan, förutsatt att vatten och avlopp löses på ett miljöriktigt och långsiktigt hållbart sätt. Gemensamma VA-lösningar utreds."

Denna planändring av PL 158 bedöms vara i linje med ställningstagande i kommunens översiktsplan.

Detaljplan

För aktuellt område finns gällande byggnadsplan, PL 158, för del av Alvesta 2:10. Området planlades för fritidsändamål 1963. Enligt bestämmelser i gällande plan får ingen byggnad uppföras vars användande kräver anläggande av avloppsledningar. Bestämmelserna avsåg att omöjliggöra anordnandet av vattenklosett.



Plankarta för gällande detaljplan.

Av planbeskrivningen framgår att bestämmelsen inte hindrade en ”anordning i kök av med fingaller försedd vask med avlopp till närbelägen infiltrationsgrop”. Vidare angavs att ”genom befintlig brunn nära sjöstranden har konstaterats tillgång på hushållsvatten och vid samråd har anvisats plats där det bedömts finnas förutsättningar för anläggande av ytterligare brunn”. Den gällande planen möjliggör för huvudbyggnader i upp till 60 kvadratmeter i byggnadsyta intill uthus upp till 10 kvm i byggnadsyta. Uthusen får enligt gällande plan inte inredas för bostadsändamål. Huvudbyggnaders höjd är i gällande plan reglerat till högst 3,6m och uthusens höjd till högst 2,0m. Reglering av bebyggelsens storlek, användning och karaktär förändras inte genom denna ändring av detaljplan.

VA-Plan

I ”VA-plan för Köpings kommun 2010–2025” framgår det att flera av fastigheterna i aktuellt området bedöms ha bristfälliga avloppsanläggningar och att det i området finns ett behov av att åtgärda VA-anläggningarna för bebyggelsen. I området finns mycket små möjligheter att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-nätet. Området klassas därför som område typ 3 – områden med stort behov och små möjligheter att anslutas till den allmänna VA-anläggningen. Kommunens VA-grupp ser positivt på fastighetsägarnas initiativ till gemensam VA-lösning då det är i linje med kommunens VA-plan.

Planändringens konsekvenser

Miljökonsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida plangenomförandet kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har tagits fram. Slutsatsen av undersökningen är att en ändring av gällande detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen har 2023-09-12 meddelat att de delar kommunens bedömning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planändringen möjliggör anslutning av enskilt, gemensamt avlopp i området, vilket inte tillåts genom bestämmelser i gällande detaljplan. Trots det finns det ett antal enskilda avloppslösningar i området som kan antas ha sämre reningseffektivitet än vad skulle kunna finnas i en ny enskild, gemensam avloppsanläggning. Skedvisjön har idag måttlig ekologisk status vilket inte bedöms påverkas negativt av utsläpp från en enskild, gemensam avloppsanläggning. Anläggning av enskilt, gemensamt avlopp bedöms innebära en förbättrad och mer kontrollerad situation än idag sett till utsläpp i Skedvisjön.

Påverkan på grundvattennivå

I dagsläget finns det endast fritidshus inom detaljplaneområdet. Gemensamt VA ger möjlighet till höjd standard för exempelvis inredning av badrum eller anslutning av diskmaskin. Det kan medföra ökad användning av fritidshusen som i sin tur kan medföra ökat vattenuttag från den gemensamma brunnen. I och med att det kan finnas en oro för att grundvattennivåerna sänks till följd av den ökade användningen så att omgivande fastigheter påverkas har en grundvattenutredning tagits fram. I *PM Grundvattenutredning för Alvesta Alvik 2:10 m.fl., Köpings kommun (Afrj, 2023)* framgår att ett ökat grundvattenuttag inte bedöms medföra någon negativ påverkan på omgivningen. Utredningen visar att befintliga brunnar utanför planområdet ligger på betryggande avstånd från den gemensamma brunnen influensområdes utkant, även om grundvattenuttaget skulle öka och snittförbrukningen per person skulle närma sig Svenskt Vattens snittmått för vattenförbrukning för fast boende.

Genomförande

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta denna ändring av detaljplan får laga kraft. Genomförandetiden gäller endast för den planbestämmelse som läggs till genom ändringen, att kommunen inte är huvudman för allmän plats. För övriga planbestämmelser ska genomförandetiden uppfattas som utgången. En detaljplan gäller även efter genomförandetiden är slut, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av blivande anläggningar. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet har alltid varit enskilt i planområdet, även om det inte uttryckligen står i gällande plan. Enligt övergångsbestämmelser i Plan- och bygglagen ska huvudmannaskapet uppfattas som enskilt även om det inte uttrycks i byggnadsplanen. Då områdets användning och karaktär inte förväntas ändras i någon stor utsträckning förblir huvudmannaskapet enskilt, men det förtydligas genom att det skrivs in i planen.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Tillståndsansökningar för enskilda avloppsanläggningar enligt miljöbalken prövas av kommunens miljöenhet. Prövningen syftar till att få en långsiktigt god rening av näringsämnen, syretärande ämnen och smittämnen. Avloppen får inte förorena nuvarande dricksvattentäkter eller vattenresurser som kan täcka kommande behov av dricksvatten. Avloppen får heller inte förorena ytvatten och det får inte förorsaka andra olägenheter såsom till exempel lukt. För djupare beskrivning av enskilda och gemensamma avloppsbestämmelser, se kommunens VA-plan.

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

I och med denna ändring av gällande detaljplan, PL 158, kan ett enskilt, gemensamt avloppssystem byggas ut. Cirka 40 befintliga fritidshus omfattas av VA-utbyggnaden.

Vid bygglovsprövning för om- och nybyggnad kan krav ställas att fastigheten ansluts till det enskilda gemensamma VA-nätet.

Hushållsvatten tas idag från en gemensam brunn i området.

Dagvatten hanteras lokalt. Det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom naturlig infiltration inom planområdet. Detta kan ske på kvartersmark eller på de delar som är planlagda som grönområde. Inom tomterna bör inte dagvatten avledas från en hårdgjord yta direkt till Skedvissjön. Vattnet bör i först rinna ut över vegetationsytor och helst även genom marken innan det når sjön. Samhällsbyggnadsförvaltningen förespråkar att man håller nere andelen hårdgjorda ytor och har kvar befintliga grönområden/vegetation. De flesta vägarna i området saknar ordentliga diken. Avvattningen sker då direkt på tomtmark eller naturmark. Det är väghållarens ansvar att avvattningen fungerar inom vägområdet.

Ekonomiska frågor

Avgifter

Inget plankostnadsavtal har slutits med föreningen, utan kommunen har initialt tagit kostnaderna för detaljplanearbetet då det handlar om ett genomförande av VA-planen. För de fastighetsägare som söker och beviljas bygglov, där ändringen av detaljplanen var en förutsättning för att bygglov skulle kunna beviljas, kommer en planavgift tas ut i enlighet med antagen taxa.

Fritidshusföreningen bekostar erforderliga tillstånd, förrättningar och utbyggnad av det enskilda gemensamma avloppssystemet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Område för teknisk anläggning (avloppsanläggning) kan antingen styckas av som egen fastighet alternativt kan servitut bildas. Kostnader för fastighetsbildning fördelas enligt beslut av Lantmäteriet utefter vad som är skäligt.

Ledningsrätt och servitut

Åtkomst till område för avloppsanläggning säkerställs genom bildandet av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Angöring till fritidshusområdet är sedan tidigare reglerad genom vägservitut som belastar fastigheten Alvesta 2:10.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Det finns idag en befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet för VÄG. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för AVLOPP. Kommunens intention är att det bildas en ny gemensamhetsanläggning för den gemensamma avloppsanläggningen för hela planområdet.

Fastigheterna kommer att ha en andel i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen bestäms i anläggningsförrättningen. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen

Vad är en gemensamhetsanläggning?

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet, s.k. anläggningsbeslutet, om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla och inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet ska ha i gemensamhetsanläggningen.

Vad är en samfällighetsförening?

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

André Berggren
Planhandläggare