

C H Hedlund  
Sekreterare

**FLP**  
1978-01-23  
Rev. 1979-11-05  
Rev. 1980-01-10

# FÖRSLAG TILL OMRÅDESPLAN FÖR MACKSTA KÖPINGS KOMMUN

UPPRÄTTAT AV STADSARKITEKTKONTORET

Planens syfte är:

att redovisa kommunens intentioner med området på lång sikt

att utgöra underlag för kommunens markförvärvsplan

att ange riktlinjer i stort för byggnadsnämndens behandling av byggnadslovsärenden mm och utgöra underlag för beslut i dessa ärenden

att ge ledning till prövning av byggnadslovs- och fastighetsbildningsärenden inom området

att ge information till allmänheten om vilka förutsättningar och inskränkningar som gäller för byggande och fastighetsbildning för bebyggelse inom området

Förslag till

OMRÅDESPÅN FÖR MACKSTA

#### BAKGRUND

Mackstaområdet är beläget i tätortens östra del, mellan väg 558 (Västeråsvägen) i norr och Karlbergsskogen i söder. Området är inte detaljplanlagt men gränsar till fastställda stadsplaner i väster och söder. Området är småkuperat och utgörs till en del av åkermark. Centralt inom området finns en mindre klart markerad moränhöjd, på vilken finns ett gravfält bestående av ca åtta fornlämningar. Området som totalt omfattar ca 43 ha består till ca 17 ha av mycket god åkermark. Lantbruksnämnden har dock bedömt att jorden har litet värde för rationell jordbruksdrift eftersom den redan är uppsplittrad och beroende av befintlig bebyggelse.

Med hänsyn till belägenheten i förhållande till övriga delen av tätorten råder tätbebyggelse inom området.

Enligt byggnadsstadgan får byggnadslov inte beviljas för nybyggnad som skulle innefatta tätbebyggelse om inte nybyggnaden tillgodoser jordbrukets eller de andra skareella näringarnas behov (BS § 56).

Till nybyggnad hänföres enligt 75 § BS:

- a) uppförande av en helt ny byggnad,
- b) till- eller påbyggnad av en befintlig byggnad,
- c) ombyggnad eller någon annan ändring av en byggnads yttre eller inre utförande som är så genomgripande att ändringen kan anses jämförlig med ombyggnad,
- d) inredande av en byggnad helt eller delvis till väsentligen annat ändamål än det vartill byggnaden förut har varit använd,
- e) sådan förändring av en byggnad, som medför att byggnaden kommer att strida mot fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser,
- f) någon annan förändring av en byggnad som i befintligt skick strider mot en sådan plan eller sådana bestämmelser, om det inte är fråga om en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter eller om ett uthus som hör till en sådan byggnad.

Som nybyggnad skall emellertid inte anses anordnande av godtagbar avfallshantering, av tillfredsställande energihushållning, eller av värmeledningar eller vattenklosetter eller andra hygieniska förbättringar i en befintlig byggnad, som måste antas komma att

stå kvar under längre tid även om sådana anordningar inte skulle medges.

Som nybyggnad skall inte heller anses sådana åtgärder som enligt 54 § 2 mom första stycket 3-6 får utföras utan byggnadslov. I fråga om sådana åtgärder skall bestämmelserna i 38 §, 39 § första stycket första punkten och 40-48 §§ tillämpas i skälig omfattning.

För att mark skall få användas till bebyggelse förutsätts att den prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet (§ 5 BL). En sådan prövning sker vid tätbebyggelse genom planläggning.

Mackstaområdet, som ursprungligen donerades till staden och som nyttjades gemensamt av stadens borgare, fastighetsbildades under 1800-talet. Efter stadsbranden 1889 tilläts en viss bebyggelse inom området utan att stadsplan upprättades. 14 av områdets 36 bostadshus är enligt uppgift i FOB 75 uppförda före år 1900. Inom området fanns vid årsskiftet 76/77 95 invånare.

Området kännetecknas av stor ägosplittring. Fastighetsbildningen motsvarar på flera ställen ej nyttjandet av marken. Några av bostadshusen och flera av uthusen ligger delvis eller helt på mark som tillhör någon annan än husägaren.

Det finns idag ett stort intresse att upprusta husen, i de flesta fall kopplat med en önskan att bygga till och avsevärt förbättra husens standard.

Det är i dag enligt kommunens uppfattning inte möjligt att stadsplanlägga området bl a beroende på den stora ägosplittringen.

#### PLANENS SYFTE

Syftet med områdesplanen är att åstadkomma ett beslutsunderlag för byggnadsnämnden till ledning vid prövning av byggnadslovs- och fastighetsbildningsärenden inom området och att ge information till allmänheten om vilka förutsättningar och inskränkningar som gäller för byggande och fastighetsbildning för bebyggelse inom området.

#### PLANENS INNEHÅLL

Områdesplanen består av illustrationskarta med tillhörande beskrivning samt bestämmelsekarta med tillhörande riktlinjer.

#### BESKRIVNING AV ILLUSTRATIONSKARTA

Illustrationen av en tänkt bebyggelse skall endast ses som underlag för riktlinjer och bestämmelsekarta. Den redovisar ett förslag till hur området skulle kunna se ut om det exploaterades i dag.

### Bostäder

Illustrationen redovisar ca 175 nytillkommande lägenheter. Dessa är fördelade på såväl singelhus, grupphus kring allmän gata, grupphus med gemensamhetsanläggning som flerbostadshus (markbostäder). Befintliga bostadshus har bevarats. Även befintliga uthus har i största möjliga mån bevarats i planen. Upplåtelsen av de nya bostäderna kan ske i varierande form (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt).

### Arbetsområden

Inom området finns några få verksamheter av småindustrikaraktär. I områdets västra del finns en befintlig bilförsäljningsanläggning. Mellan denna anläggning och plåtverkstaden öster därom finns ytor utmed Västeråsvägen som kan disponeras för småindustriändamål. I områdets östra del som i dag är obebyggt föreslås ett småindustriområde ca 3,5 ha stort. Hit kan förläggas verksamheter som ej är störande för omgivningen.

### Friytor

Mackstaområdet ligger i direkt anslutning till Karlbergsskogen som är ett närströvområde för tätortens östra delar. Inom skogen finns bl a promenadvägar och elljusspår. I omedelbar närhet till Mackstaområdet finns en skidbacke med skidlift. I planen föreslås en större parkeringsplats för besökande till såväl skidbacken som skogen i övrigt. Trafikmatningen till P-platsen sker från Västeråsvägen. Vidare föreslås att vägen som idag passerar mycket nära skidbackens uppbromsningsplan flyttas mot norr för att förbättra och utöka detta uppbromsningsområde. I anslutning till skidbacken finns möjlighet att uppföra en byggnad med lokaler för omklädningsrum, servering, allaktiviteter m m. I Karlbergsskogen finns även en bana för bågskytte samt en tennisbana. Inom Mackstaområdet finns några mindre höjdparter. I anslutning till dessa föreslås lekplatser samt centralt inom området en bollplan.

### Trafik

Biltrafik: Trafikmatningen till området sker från Västeråsvägen (väg 558) vid två nya lokalgator. Den gamla vägen genom området (Mackstavägen) utnyttjas på vissa delar för biltrafik och på vissa delar för enbart gång- och cykeltrafik. Trafikmängden på Västeråsvägen beräknas till ca 6 200 fordon per årsmedeldygn år 2000. Trafikmatningen till bilförsäljningsanläggningen i områdets västra del föreslås ske via en ny anslutning till Västeråsvägen mitt för Ringvägens anslutning. Denna nya in- och utfart är gemensam för och betjänar även två föreslagna enfamiljshus.

Gång- och cykeltrafik: Utmed Västeråsvägens södra sida föreslås en separat gång- och cykelväg fram till det föreslagna småindustriområdet i öster. För områdets eget behov synes det vara tillfyllest att gc-vägen utbyggs fram till den västra lokalgatan. Fortsättningen av gc-vägen mot i första hand Erikslundsvägen synes erfordras först när en utökning av Norsaområdet blir aktuell. Delar av den gamla vägen genom Macksta-området utnyttjas som gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik: Kollektivtrafik framföres på Västeråsvägen.

### Service

Ur servicesynpunkt betjänas området av befintliga anläggningar i tätortens östra del. Invid skidbacken föreslås en lokal för olika aktiviteter.

### Vatten och avlopp

Inom området är idag ca 25 hushåll anslutna till kommunalt vatten via ett provisoriskt ledningssystem. För flertalet enheter finns slutna tankar för wc-avloppet samt slamavskiljare för övrigt avloppsvatten. Inom skisserad områdesplan kan allmän VA-försörjning ordnas utan nämnvärda svårigheter. Spillvatten från området kan ej med självfall ledas västerut mot centrum. En ny pumpstation som förläggs i områdets östra del invid tryckavloppsledningen från Munktorp erfordras. Denna ledning är förlagd utmed Västeråsvägen. Dagvatten kan avledas till Fantetorpsbäcken nordost om planområdet. För området har upprättats en vatten- och avloppsutredning.

### Gällande förordnanden

Utmed väg 558 Västeråsvägen gäller enligt 47 § väglagen en byggnadsfri zon på 12 m från vägområdesgränsen. Enligt vägförvaltningen kan en utökning till 30 m bli aktuell vilket har kommit till uttryck i avgränsningen av de olika R-områdena på bestämmelsekartan.

Eventuellt erforderliga förändringar av anslutningar till väg 558 Västeråsvägen skall prövas av länsstyrelsen enligt 39 § väglagen.

## FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR MACKSTAOMRÅDET

### Allmänna riktlinjer

Enligt 38 § Byggnadsstadgan skall åt byggnads yttre givas sådan utformning och färg, som stads- eller landskapsbildningen fordrar och som befinnes lämplig, såväl för byggnaden i och för sig som för en god helhetsverkan. Enligt 39 § skall byggnad förläggas till sådant ställe på

tomten som är lämplig med hänsyn till landskapsbilden. Generella regler för byggnaders placering och utformning kan inte anges. Byggnaderna bör dock anpassas till omgivningens byggnadstradition, vilket innebär att sk suter-rånghus bör undvikas och att byggnaderna bör utföras med enkel rektangulär planform, med sadeltak med överläggsplattor av tegel eller likvärdigt och med fasader av vertikal träpanel. Färger på fasader och tak bör inte avvika från omgivande byggnaders. Om nya garage eller dylikt uppföres skall dessa lokaliseras så att den skisserade framtida trafikmatningen via ett lokalt gatunät ej försvåras. Härvid är det särskilt önskvärt att antalet tomtutfarter mot Västeråsvägen kan nedbringas.

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen som berör Rb- och Ri-områdena bör anpassas i enlighet med illustrationen till områdesplanen.

#### Vatten och avlopp

Till dess utbyggnad av allmänna avloppsledningarna inom området sker löses avloppsfrågan genom enskilda anläggningar.

#### Rb-områden

1. Uppförande av helt ny bostadsbyggnad bör ej tillåtas.
2. Byggnads inredande eller ianspråktagande helt eller delvis till väsentligt annat ändamål än det vartill byggnaden förut varit använd bör ej tillåtas.
3. Ombyggnad eller tillbyggnad av bostadshus bör ej tillåtas om någon del av huset kommer närmare tomtgränsen än 4,5 m.
4. Ombyggnad eller annan ändring med avseende på byggnaders yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet, att den kan anses jämförlig med ombyggnad bör tillåtas.
5. Tillbyggnad av bostadshus, så att den sammanlagda bruttoarean ej överstiger 200 m<sup>2</sup> bör tillåtas.
6. Ny-, om- och tillbyggnad av uthus bör tillåtas som komplement av normal omfattning till bostadshus såvida de ej ligger närmare tomtgräns än 2,0 m.

#### Ri-område

1. Uppförande av helt ny byggnad bör ej tillåtas.
2. Byggnads inredande helt eller delvis till väsentligt annat ändamål än det vartill byggnaden förut varit använd bör ej tillåtas.





3. Tillbyggnad bör tillåtas.
4. Tillbyggnad bör ej tillåtas om någon del av byggnaden kommer närmare tomtgräns än 4,5 m.
5. Ny-, om- och tillbyggnad av nödvändig mindre uthusbyggnad bör tillåtas som komplement av normal omfattning till industribyggnad såvida de ej ligger närmare tomtgräns än 2,0 m.

Ra-område

Endast nybyggnader för de areella näringarnas behov samt mindre byggnader för allmänhetens nytta och trevnad bör tillåtas.

Stadsarkitektkontoret i Köpings kommun  
den 10 januari 1980

  
Sture Granberg  
Stadsarkitekt

  
Dag Björnemo  
Stadsplanearkitekt