



**KÖPINGS KOMMUN**  
Stadsarkitektkontoret

## PL 361

Detaljplan för

### **DEL AV ÅLLESTA 4:1 (Område vid Lostigen)**

Köpings tätort, Köpings kommun



Antagandehandling

Upprättad av stadsarkitektkontoret 2006-08-10

---

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>3</b>
HANDLINGAR .....	3
<i>Planprogram</i> .....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
<i>Läge och omfattning</i> .....	3
<i>Markägoförhållanden</i> .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
<i>Översiktsplan</i> .....	4
<i>Detaljplaner</i> .....	4
<i>Övriga kommunala beslut</i> .....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	4
<i>Mark och vegetation</i> .....	4
<i>Geotekniska förutsättningar</i> .....	5
<i>Radon / Förorenad mark</i> .....	5
<i>Fornlämningar</i> .....	5
<i>Bebyggelse</i> .....	5
<i>Biltrafik</i> .....	7
<i>Kollektivtrafik</i> .....	7
<i>Gång- och cykeltrafik</i> .....	7
<i>Friytor</i> .....	7
<i>VA</i> .....	8
<i>Uppvärmning</i> .....	8
<i>El, Tele</i> .....	8
<i>Avfallshantering</i> .....	8
<i>Miljöpåverkan</i> .....	8
MILJÖBEDÖMNING .....	9
<i>Behovsbedömning</i> .....	9
<i>Motivering</i> .....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	9
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....	<b>10</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	10
<i>Tidplan planprocessen</i> .....	10
<i>Tidplan plangenomförande</i> .....	10
<i>Genomförandetid</i> .....	10
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	10
EKONOMISKA FRÅGOR .....	10
<i>Kommunala kostnader</i> .....	10
<i>Kommunala intäkter</i> .....	10
<i>Övriga kostnader</i> .....	10
<i>Planavtal</i> .....	10
<i>Planavgift</i> .....	11
MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE .....	11

---

---

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Planprogram

Något särskilt program bedöms inte vara nödvändigt för planen. Området är redan detaljplanelagt. Den nya planen omfattar ett mycket begränsat område (en småhustomt). Planen är inte av intresse för en bredare allmänhet och kommer att hanteras med enkelt planförfarande. Samrådskretsen är tydligt avgränsad och förslaget är av den karaktären att det bedöms bäst prövas direkt i en detaljplan, som är tydligare i sitt innehåll än ett planprogram.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att möjliggöra avstyckning av en ny småhustomt med byggrätt för bostadsändamål.

## PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 0,3 ha mark och är beläget i skogsmarken intill Lostigens vändplan i tätortens nordöstra del.



---

## Markägoförhållanden

Mark som ingår i planområdet ägs av Köpings kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs 1990-10-29. Den förklarades aktuell den 26 oktober 1998. I översiktsplanen anges vissa större utbyggnadsområden och därutöver inga detaljerade anvisningar för markanvändningen i tätorten.

### Detaljplaner

Aktuellt markområde ingår i en detaljplan som är fastställd av Länsstyrelsen 1968-08-12 (PL 122). Användningssättet är allmän plats; park.



*Gällande detaljplan*

### Övriga kommunala beslut

Efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2006-04-04 beslutade byggnadsnämnden 2006-04-26 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att i en ny detaljplan pröva möjligheten till bostadsändamål på en ny småhustomt vid Lostigen i Köpings tätort.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Marken är starkt kuperad och består till större delen av ett höjdparti med berg i dagen omgiven av ställvis blockig morän. Vegetationen består av relativt gles blandskog med inslag av stora granar och tallar.



### **Geotekniska förutsättningar**

Det finns ingen särskild grundundersökning gjord för aktuellt markområde. Marken består av berg och storblockig morän vilket medför att grundläggning av en byggnad och ledningsschakter kommer att erfordra visst sprängningsarbete.

### **Radon / Förorenad mark**

Marken betecknas som normalriskområde för markradon. Området gränsar mot ett högriskområde vilket innebär att en byggnation bör föregås av en mätning av markradon för att bestämma om eventuella åtgärder erfordras.

Inom området har inte funnits någon verksamhet som kan innebära att marken är förorenad.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar i området.

### **Bebyggelse**

#### **Befintliga förhållanden**

Den tilltänkta tomten är obebyggd. Längs Lostigen finns en blandad, delvis äldre småhusbebyggelse. Väster om planområdet finns småhus efter Bäverstigen, uppförda under senare delen av 1960-talet.

### **Förslag**

En privat intressent har ställt en förfrågan till kommunen om att få köpa ett större markområde än en normal villatomt för att på denna kunna uppföra en bostad, även den

påtagligt större än normalvillan. Området intill Lostigens vändplan har bedömts intressant att pröva för ändamålet.

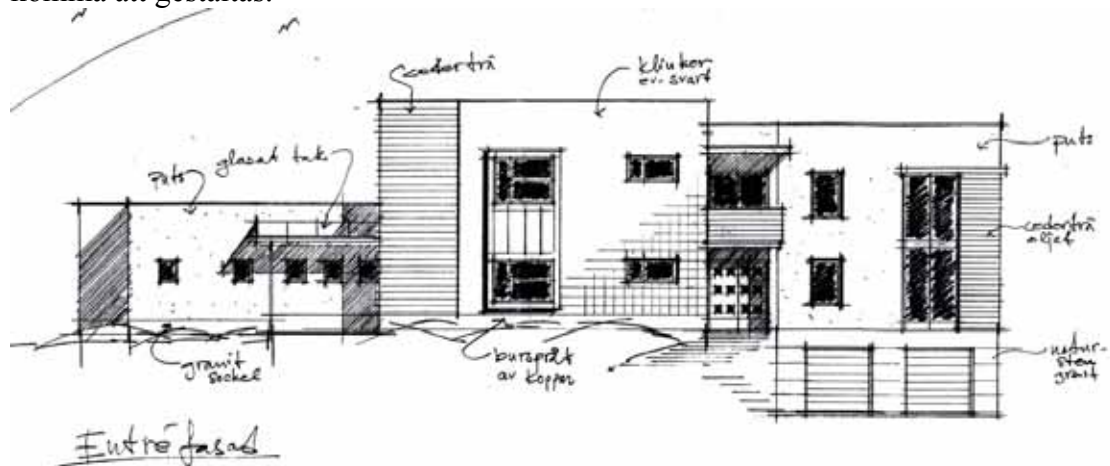
Ett bostadshus i två våningar föreslås placeras i höjdd partiets nordöstra sluttning. Placeringen innebär att den vackraste delen av höjden och de större stenblocken bevaras. Ingreppen i naturen genom sprängning blir relativt begränsade. Uppfyllning av marken kommer dock att erfordras för körytor i den norra delen av tomten.

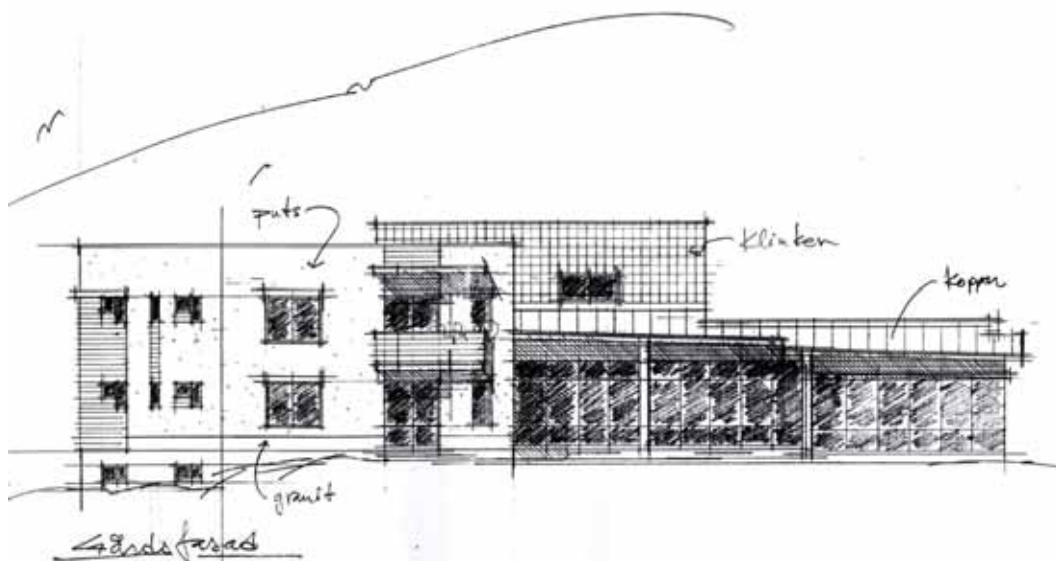
Runt bostaden avgränsas en ca 2500 m<sup>2</sup> stor naturtomt. Mot befintlig villatomt i söder får ingen bebyggelse placeras närmare gräns än tio meter. Dessutom sparas ett naturmarksområde med en genomsnittlig bredd av ca femton meter mellan fastigheterna.



Arkitektens skiss

Fasadskisser från Börje Ryström Arkitekt AB ger en uppfattning om hur byggnaden kan komma att gestaltas.





### **Biltrafik**

Den nya tomten ges anslutning till Lostigen, en lokalgata med ringa trafik som avslutas med en vändplan vid den blivande tomten. Tolv småhusfastigheter, varav elva bebyggda har i dag sin tillfart via Lostigen.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns på Östanåsgatan, mer än 300 meter från planområdet , vilket är gränsen för god kvalitet enligt kommunens trafikplan.

### **Gång- och cykeltrafik**

Från Lostigens anslutning till Östanåsgatan finns separat gång- och cykelväg ner till Köpings centrum.

### **Friytor**

Detaljplanen tar i anspråk en mindre del av ett sammanhängande skogsområde av betydelse som närströvsområde för boende i stadsdelen. Planens påverkan på rekreationsvärdet är begränsat om det även fortsättningsvis är möjligt att nå resterande del av skogen från Lostigens vändplan och från Brunnavägen. Det är därför viktigt att den stig som i dag leder över den framtida tomten kan läggas om till ett läge öster om tomten samt att befintlig stig från Brunnavägen kan bibehållas. Planen är utformad efter dessa förutsättningar.

Mellan planområdet och befintlig bostad i söder sparas ett stråk med naturmark som även det kopplar samman bebyggelsen med kvarvarande skogsområden.



*Flygfoto över området*

## **VA**

Ny bebyggelse ansluts till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Dagvattenledning finns i Lostigen men i första hand bör lokalt omhändertagande prövas.

## **Uppvärmning**

Fjärrvärme finns inte utbyggt i stadsdelen. Uppvärmning kommer att ske med enskild lösning.

## **EI, Tele**

EI- och telekablar, till vilka en blivande tomt kan anslutas, finns i Lostigen.

## **Avfallshantering**

På den blivande fastigheten ska ordnas eget utrymme för brännbart avfall och kompostavfall.

## **Miljöpåverkan**

Ett genomförande av planen kommer att generera en liten ökning av biltrafiken på Lostigen. En del vegetation kommer att försvinna. Sambanden med den övriga skogsmarken kommer dock att finnas kvar och förändringen bedöms inte ha någon påverkan på biologisk mångfald eller arternas spridningsvägar.



---

## **MILJÖBEDÖMNING**

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen 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**

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning erfordras därför inte.

### **Motivering**

Detaljplanen omfattar ett litet avgränsat område. Förslaget medger avstyckning av en villatomt där stora delar av naturmarken kommer att bevaras samt uppförande av ett småhus. Exploateringen bedöms endast påverka det område som tas i anspråk för själva bebyggelsen och i mycket liten mån den kringliggande marken.

Aktuell plats bedöms inte från allmän synpunkt ha betydelse på grund av förekomst av särskilda natur- eller kulturvärden och omfattas inte av miljöbalkens särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden enligt 4 kapitlet miljöbalken.

Genomförandet innebär inte några risker för människors hälsa eller miljön, och inte heller att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Förslaget är förenligt med en god hushållning med mark och vatten och bedöms även i övrigt vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens 3 och 5 kapitel.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Beträffande frågor av administrativ karaktär hänvisas till genomförandebeskrivningen.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Per-Inge Nilsson  
Planchef

---

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd	24 augusti t o m 20 september 2006.
Antagande	Byggnadsnämnden i november 2006. Däremellan kan ett slutligt förslag komma att skickas ut beroende på om ändringar genomförs efter samrådet.

Tre veckor efter att beslutet om antagande anslagits vinner planen laga kraft, såvida den inte blir föremål för överprövning.

## Tidplan plangenomförande

Planen ska genomföras snarast efter att den vunnit laga kraft.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

## Ansvarsfördelning

Planen genomförs i privat regi.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planens genomförande förutsätter att en ny fastighet bildas genom avstyckning från Allesta 4:1.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kommunala kostnader

Planens genomförande medför kommunala kostnader för utbyggnad av VA-ledningar. Kommunen svarar även för förätningskostnader till Lantmäterimyndigheten.

### Kommunala intäkter

Kommunala kostnader balanseras av intäkt från tomtförsäljning samt avgifter för anslutning till vatten och avlopp.

### Övriga kostnader

Samtliga kostnader för åtgärder på tomtmark belastar blivande fastighetsägaren.

### Planavtal

Planavtal, i vilket kostnaderna för planens upprättande regleras, har tecknats mellan den blivande fastighetsägaren och stadsarkitektkontoret i Köpings kommun.

---

## **Planavgift**

Eftersom särskilt planavtal träffats ska planavgift vid bygglov inte erläggas.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE**

Stadsarkitektkontoret  
Tekniska kontoret

Bygglov och planfrågor  
VA-ledningar och anslutningar

Ansvarig för planförslaget är Per-Inge Nilsson, planchef vid stadsarkitektkontoret i Köping.

## **STADSARKITEKTKONTORET**

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Per-Inge Nilsson  
Planchef