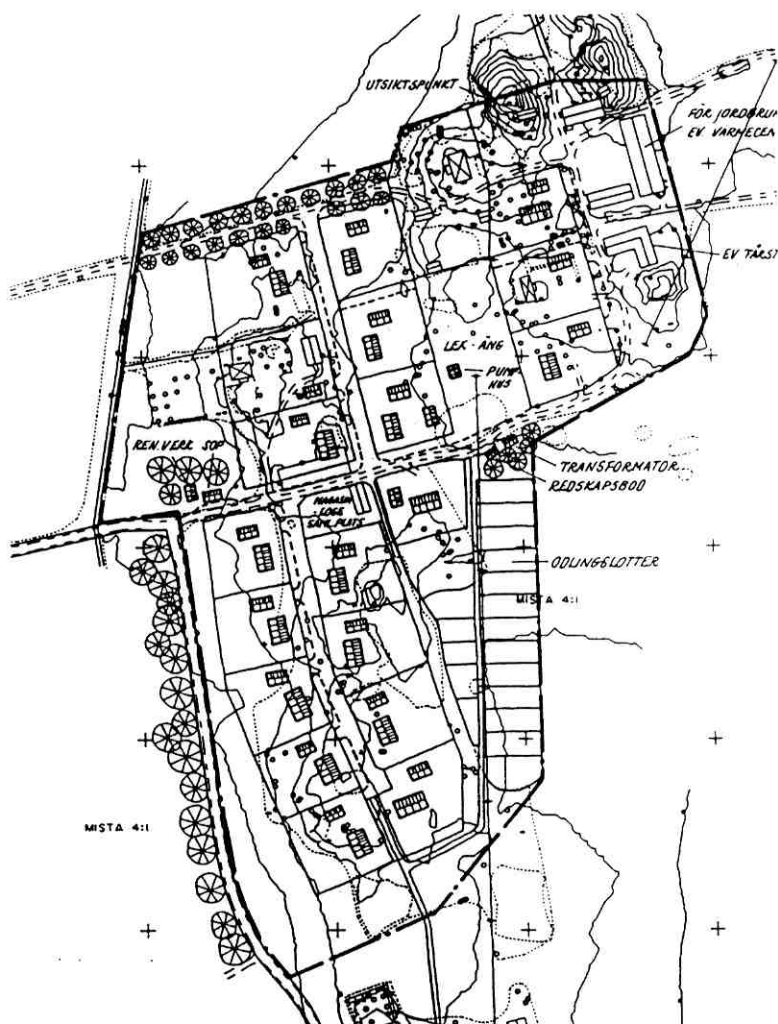


ANTAGANDEHANDLING



DP 298

DETALJPLAN FÖR MISTA BY
DEL AV MISTA 4:1

KÖPINGS KOMMUN
VÄSTMANLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 1992-11-05 AV
RODENIUS ARKITEKTKONTOR AB

ANTAGANDEHANDLING

DP 298

Detaljplan för MISTA BY, del av Mista 4:1, Köpings kommun

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

Ägarna till Mista 4:1 är initiativtagare till bostadsprojektet Mista by. Bakgrunden till projektet är dels viljan att nyttja jordbruksmark i samband med pågående omställning inom jordbruket dels ett intresse från markägarna att aktivt delta i genomförande och drift av projektet.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av 17 nya bostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i Mista. Målsättningen är

- att återskapa en bebyggelsegrupp med vägar och byggnader huvudsakligen i lägen som tidigare.
- att bevara befintlig bebyggelse och anpassa ny bebyggelse till byggnadstraditionen.
- att skapa ett attraktivt alternativ till tätortsboende (naturskönt läge, stora tomter, odlingslotter, möjligheter till viss djurhållning m m).

HANDLINGAR

Förslaget består av plankarta med bestämmelser och illustrationer. Härtill fogas plan- och genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget sydväst om Köpings tätort. Avståndet till centrum är ca 5 km. Läget framgår av översikt bilden på plankartan. Området avgränsas åt väster av allmän väg 583 och ett dike samt åt norr, öster och söder av åkermark. Arealen uppgår till ca 8,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mista 4:1 ägs av Nils Åke Andersson m fl. Angränsande fastigheter ligger på behörigt avstånd från planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN M M

- * Området är beläget i område R1 i kommunens översiktsplan dvs i randzonen kring tätorten. Enligt riktlinjen prövas lämplighet av ev. ny bebyggelse i samband med detaljplaneläggning.
- * Byn Mista redovisas som intresseområde från kulturminnesvårdsynpunkt i av kommunfullmäktige 1987-06-22 godkänd kulturminnesvårdsinventering. I översiktsplanens rekommendationer ang. kulturlandskapet redovisas önskemål om att hålla jordbruksmarken kring byn Mista öppen.
- * I länsstyrelsens förslag till program för bevarande av odlingslandskapet Nr 5 - 1991 har området ej redovisats som intresseområde. I särskild utredning av länsstyrelsen ang. Mista 1991-01-23 redovisas dock vissa kulturminnesvårdsintressen (se nedan under rubriken Kulturhistoriska frågor).
- * Kommunstyrelsen har 1991-08-15 beslutat att ställa sig positiv till planprovning av projektet såsom det redovisats i planutredning daterad 1991-06-19.
- * Projektet är upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet för 1993.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terräng-, natur- och klimatförhållanden

Från ett par mindre höjdparter i områdets norra och mellersta del faller markytan i stort mot öster och väster.

De högre partierna är i huvudsak bebyggda medan de lägre utgörs av åker och tidigare betesmark.

Befintliga trädgångar - med övervägande lövbestånd - har redovisats på grundkartan och avses i huvudsak sparas.

I planområdets norra del längs tillfartsvägen och i området väster om den allmänna vägen föreslås viss trädplantering t ex björk som stöd för bebyggelsen i det öppna landskapet.

I övrigt noteras att vid den stora översvämningen 1977 låg den allmänna vägen delvis under vatten. Vattenytan gick nästan fram till nu föreslagen tomtmark i planområdets södra del. Genomförda muddringar i Hedströmen minskar dock risken för ev. framtida översvämningar.

Kulturhistoriska frågor

Länsstyrelsen har gjort en särskild utredning - daterad 1991-01-23 - ang. områdets kulturhistoriska värden varur följande noteras:

- * Före laga skiftets genomförande ca 1850 fanns i området 8 tomtplatser. Vid laga skiftet utflyttades 3 tomter till området söder om byn.
- * Befintlig bostadsbebyggelse från 1700- och 1800-talet är kulturhistoriskt värdefull och bör med något undantag sparas liksom ekonomibyggnaderna.
- * Ny bebyggelse bör anpassas till bebyggelsetraditionen.
- * Fornlämning i anslutning till området får ej beröras av exploateringen. Skötselplan bör ev. upprättas.

Vid planens uppbyggnad har fasta tagits på tidigare vägsträckningar och tomtplatslägen. Vidare föreslås befintlig bebyggelse i huvudsak sparas och ny bebyggelse anpassas till befintlig miljö. Mer härom nedan under rubriken bebyggelsefrågor.

Befintlig fornlämning i nordost är belägen strax utanför planområdet och berörs ej av planförslaget.

Geotekniska förhållanden och radon

Preliminär geoteknisk undersökning – daterad 1992-04-27 – har framtagits för bebyggelse och VA-ledningar. Sammanfattningsvis noteras följande:

- * Under matjordstäcket förekommer lerlager med som regel fast torrskorpa ner till friktionsjord. Grundläggning av byggnader kan här ske direkt på mark. I områdets centrala resp. västra del förekommer dock lös lera närmast friktionsjorden. För sex av byggnaderna erfordras stödpålning.
- * Grundvattennivån mätt på lågt belägna platser uppmättes till 0,2 – 0,5 meter under markytan. Nivån bedömdes dock som tillfälligt hög. Under förutsättning att endast källarlösa hus uppföres bedöms av geoteknikerna att grundvattennivån ej utgör något tekniskt problem att lösa.
- * Viss kompletterande geoteknisk granskning kan komma att erfordras när lägen för byggnader, ledningar och reningsverk bestäms.
- * Uppmätta radonvärden – varierande mellan 3 – 10 k Bq / m³ – indikerar lågradonmark i området.

Med hänsyn till grundvattennivåförhållandena har bestämmelse om lägsta sockelhöjd intagits i planen.

Bebyggelsefrågor

----- Befintlig bebyggelse

De två östra bostadshusen som har kulturhistoriskt intresse avses sparas. De har q-märkts i planen vilket innebär att den yttre karaktären ej får förvanskas i samband med byggnadsåtgärder.

Den norra byggnaden dvs mangårdsbyggnaden är i förhållandevis gott skick och bör kunna sparas. Vid ev. rivning av den södra byggnaden – som är i sämre skick – skall ersättningsbyggnad uppföras på samma plats och utformas i princip lika den byggnad som borttages.

Befintlig bostadsbyggnad i nordväst har genom om- och tillbyggnader förändrats och har ej bevarandevärde ur kulturhistorisk synpunkt.

Två magasin i områdets centrala del är välbevarade och har q-betecknats i planen. Ekonomibygnaderna i övrigt har givits byggnadsrätt med undantag för centralt belägen större ekonomibygnad på vars plats ev. ny bostadsbyggnad får uppföras.

Befintliga ekonomibygnader och magasin får nyttjas för jordbruksredskap, lager för biomassa. Lokaler får även hyras för viss djurhållning t ex får, höns samt samlingslokal för de boende i området. Verksamheterna får dock ej vara störande för de boende.

Ny bebyggelse

17 nya bostadstomter föreslås i huvudsak i lägen enligt gammal bykarta. Genomsnittlig tomtstorlek är ca 2 000 m². Minsta tomtstorlek föreslås ej få understiga 1 500 m².

De nya bostadshusen avses anpassas beträffande utformning, material och färgsättning till byggnadstraditionen. Bostadshusen placeras mot vägen. Garagen indrages på tomten för att ej framträda mot vägen. Extra bygggrätt för kompletterande byggnader – hemkontor m m – medges.

Nedanstående hustyper bedöms lämpliga i området.



Följande riktlinjer beträffande bebyggelseutformning m m föreslås

- * Husbredd bör ej överstiga 8,0 meter.
- * Fasader bör utföras med lock- eller locklistpanel som färgas med slam- eller linoljefärg i för trakten traditionell kulör.
- * Vind- ochnockbräder samt fönsteromfattningar bör målas vita.
- * Taken bör utformas som sadeltak med tegelröda takpannor eller svart skivtäckt falsad plåt.
- * Ventilationsanordningar ovan tak bör utföras i vertikal plåtklädd konstruktion.
- * Fönster bör ges större höjd än bredd.

I planen har intagits bestämmelser angående värdefulla byggnader och miljöer.

Service

Kommersiell och samhällelig service tillgodoses i Köpings tätort. Utvidgad skolskjutsverksamhet förutsätts. Möjlighet till daghemsverksamhet medges i centralt beläget bostadshus intill lekytan.

Tillgänglighet

Rekommenderade lutningar för g-c trafik med hänsyn till handikappkrav kan tillgodoses. Tillgänglighet till husentréer får studeras särskilt i samband med bygglovprövning.

Skyddsrum erfordras ej.

Friytor m m

Lek och rekreation

Närlekplatsbehovet avses tillgodoses på "tomtmark". Centralt redovisas en lekyta gemensam för området samt en samlingsplats vid magasinet.

Naturmark redovisas i områdets västra och norra del. I områdets norra del leder en liten väg österut mot ett större skogsområde lämpligt för rekreation.

Möjlighet att hyra stallplatser för hästar finns i stallet strax söder om planområdet.

Odlingslotter

Mark för odlingslotter reserveras i områdets sydöstra del. Uppförande av växt-
hus tillåts. Läge för en mindre gemensam förråd-redskapsbod redovisas även.

Vägar och trafik

I samband med framtida ny sträckning av E18 förbi Köping förbättras nu-
varande vägförbindelse till tätorten. Detta torde innebära att trafiken söder-
ut över järnvägen blir liten. I samband med Mäljarbanans utbyggnad torde
dock möjlighet finnas att förbättra nuvarande plankorsningar över järnvägen.
(Ny E18-sträckning illustreras på plankartans översiktsbild.)

Tillfart till området sker via allmän väg 583. Befintlig anslutning till den all-
männa vägen vid områdets mitt bedöms med hänsyn till ringa trafikmängder
och goda siktförhållanden vara godtagbar liksom anslutningen till områdets
norra del.

Inne i området kompletteras med vägar i princip enligt gamla sträckningar.
Vägarna utformas som grusvägar med ca fyra meters bredd. Vändplan med
ca 12 meters diameter.

I övrigt noteras att "den byggnadsfria zonen" på 12 meter längs den allmänna
vägen ej berörs av byggnadsåtgärder.

Sophantering

Källsortering av sopor förutsätts. Möjlighet till uppsamling av sorterade sopor
samt grovsopor ges i separat byggnad vid områdets tillfart. Kompostering av
trädgårdsavfall får ske på tomtmark och vid odlingslotsområdet.

Teknisk försörjning

VA-frågor

Översiktlig VA-utredning har framtagits. I utredningen föreslås efter sam-
råd med miljö- och hälsoskyddskontoret att rening av avloppsvatten sker i
ett sk minireningsverk med läge norr om infarten till området. Renat av-
loppsvatten leds till befintlig vattenförande bäck väster om planområdet.

VA-ledningarna förläggs inom en fem meter brett område längs körvägarna.

Dräneringsvattnet avleds via separat ledning till befintlig bäck.

Dagvattnet släpps ovan mark och avleds delvis via planerade vägdiken.

Centralt i området finns en befintlig vattentäkt med erforderlig kapacitet.
Vattenkvaliteten behöver dock förbättras vilket bedöms möjligt. Brunnen
är belägen på den centrala lekyta som får utgöra skyddsområde kring
vattentäkten.

I övrigt noteras att byggnaden söder om planområdet kan anslutas till områdets VA-nät.

El- och tele samt värme

För elförsörjning redovisas transformatorstation centralt i området. För el- och teleledningar redovisas erforderliga u-områden.

Beträffande värmeförsörjning noteras att som alternativ till elförsörjning utreds värmecentral eldad med biomassa.

Miljökonsekvenser

Noteras att planområdet ligger i ett jordbrukslandskap. Närmast djurhållande gård är dock belägen på mer än en km avstånd i sydlig riktning varför oönskade lukter ej behöver befaras. Ev. djurhållning i området beslutas av de boende själva. I samband med försäljning av fastigheter och ev. bostadsrätter i området bör intressenterna upplysas om att lukt och ev. andra "olägenheter" från djurdriften kan uppkomma.

Vid planeringen av området har stor hänsyn tagits till naturförutsättningarna och bebyggelsetraditionen varför området bör kunna bli ett positivt inslag i landskapsbilden.

Avloppslösningen – med sk minireningsverk – bedöms kunna uppfylla aktuella reningskrav.

Föroreningsrisken i samband med regnvattenavledning bedöms som obefintlig på så sätt att ingen ytbeläggning planeras på vägarna.

SAMRÅD

Ärendet har i ett tidigt skede varit föremål för en samrådsremiss som tillställts de kommunala förvaltningarna. Vidare har underhand samråd skett med representanter för vägverk, länsstyrelse och VMK. Framförda synpunkter har beaktats och inarbetats i föreliggande förslag.

Formellt samråd redovisas i bifogad samrådsredogörelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beträffande genomförandetiden, plangenomförande, fastighetsrättsliga frågor m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Beträffande ändrad lovplikt innebär planbestämmelserna bygglovbefrielse för ett antal mindre byggnadsåtgärder på vissa villkor samt utökad bygglovplikt beträffande omfärgning av fasader. Noteras att bygglovplikt gäller för ekonomibygnaderna inom L₁-området.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har framtagits av Rodenius Arkitektkontor AB i samråd med kommunens stadsarkitekt-, fastighets- samt miljö- och hälsoskyddskontor. För utredningar om principlösningar ang. VA-frågor och vägar svarar A-projektering KB och för geotekniska frågor VA-projekt AB.

1992-11-05

Hans Rodenius

Hans Rodenius
Arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige i Köpings kommun,
1993-02-22 § 13.

Vunnit laga kraft
länsstyrelsen 1993-03-18.

ANTAGANDEHANDLING

DP 298

Detaljplan för MISTA BY, del av Mista 4:1, Köpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Byggnadsnämnden har 1992-06-10 beslutat om samråd av förslaget.

Av kommunfullmäktige antagen detaljplan beräknas kunna föreligga i jan -93. Byggstart planeras under 1993.

Genomförandetid

Utbyggnad av området avses ske under 1993-94. Genomförandetiden föreslås dock sluta 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Området kommer att i huvudsak exploateras av byggföretag. Vissa entreprenadjobb kan dock utföras av markägarna. Efter färdigställandet är markägarna intresserade av att medverka vid fastighetsskötsel, underhåll av grönytor och vägar i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bebyggelsen - i form av enbostadshus - kan uppföras antingen som gruppbebyggelse eller som enskilda bostadshus eller som kombination av båda.

Som upplåtelseform för ev. gruppbebyggelse kan bostadsrätt bli aktuell. Övrig tomtmark upplåtes med äganderätt.

Avstyckning av tomtplatser får ske enligt illustrationsplanen. Avstyckade tomtplatser får ej göras mindre än 1 500 m².

För gemensamma markområden inom planområdet bildas en marksamfällighet. (Området med ekonomibyggnader m m i nordost får dock ingå i jordbruksfastigheten Mista 4:1.)

Gemensamhetsanläggning inrättas för vägar, VA- och värmeanläggning, grönytor (lekplats), vissa byggnader som magasin, sophus och ev. redskapsbod samt odlingslotter. Till gemensamhetsanläggningen för väg kommer även några fritidsfastigheter öster om planområdet samt jordbruksfastigheten Mista 4:1 att anslutas. Bostadshuset söder om planområdet kan anslutas till gemensamhetsanläggningen för VA.

För skötsel av gemensamhetsanläggningen avses bildas en samfällighetsförening.

Ansökan om erforderliga åtgärder för fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning ombesörjs och bekostas av exploatören.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen avses bildas för transformatorstation samt allmänna el- och teleledningar. Ledningshavaren ansvarar för ansökan om erforderlig ledningsrätt.

EKONOMI, AVTAL M M

Exploateringsavtal har träffats mellan exploatör och kommun. Tillägg till redan upprättat exploateringsavtal beträffande bl a upplåtelseformer erfordras dock.

Planavgift vid bygglov kommer enligt avtalet ej att uttagas.

Översiktlig exploateringskalkyl har framtagits i tidigt skede.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Genomförandebeskrivningen har framtagits av Rodenius Arkitektkontor AB i samråd med berörda kommunala förvaltningar och fastighetsbildningsmyndigheten.

1992-11-05

Hans Rodenius

Hans Rodenius
Arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige i Köpings kommun
1993-02-22 § 13.

Vunnit laga kraft
länsstyrelsen 1993-03-18.