



KÖPINGS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

PL 374

Detaljplan för

SUNDÄNGE

Köpings kommun



Badet i Sundänge

ANTAGANDEHANDLING 2009-03-18
Reviderad 2009-05-13

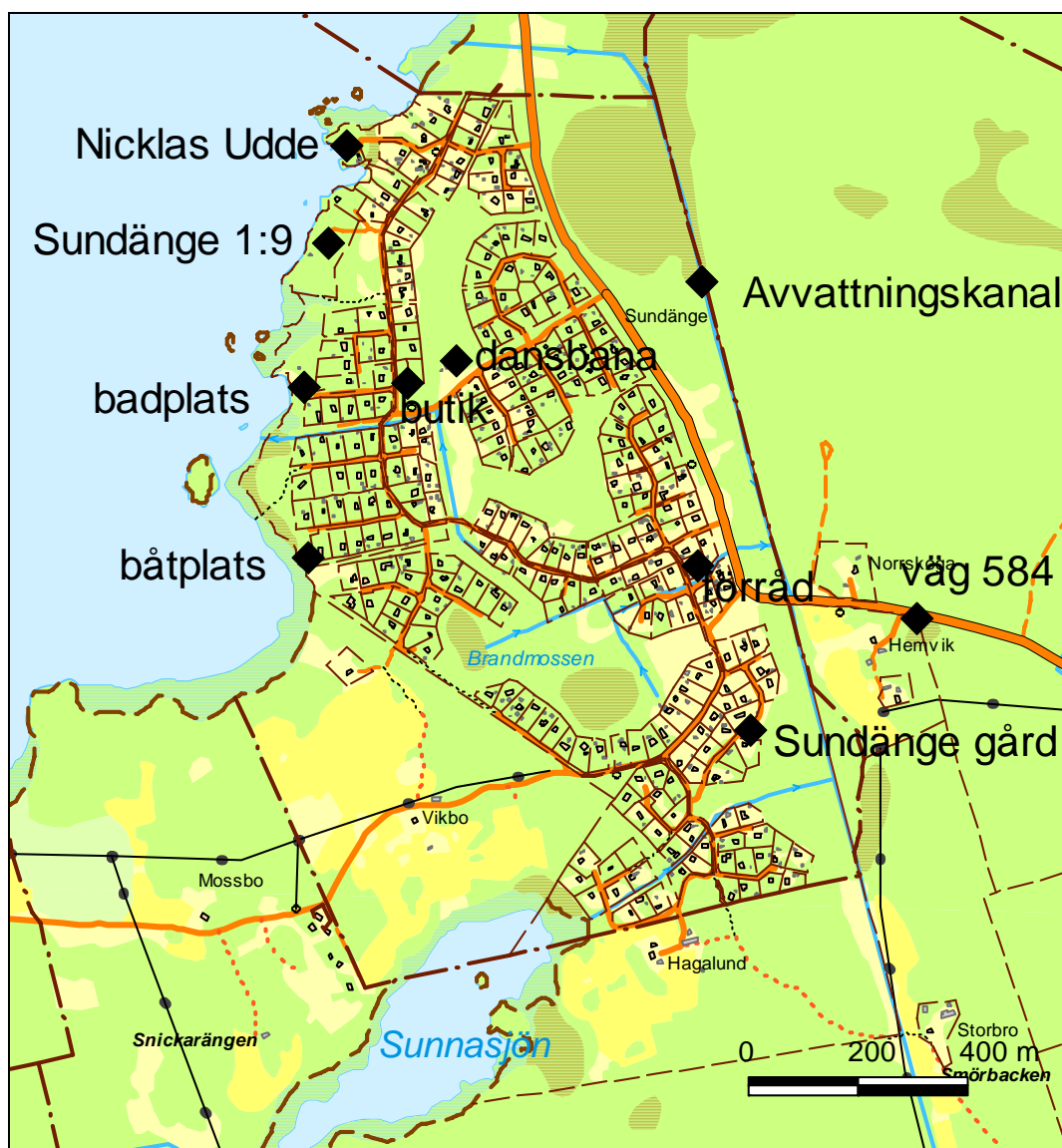
Laga kraft 2009-07-16

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	5
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
1.2	HANDLÄGGNING	5
1.2.1	Planförfarande	5
1.2.2	Planhandlingarna och planprocessen.....	5
1.2.3	Tidsplan.....	5
1.3	MILJÖBEDÖMNING	5
1.4	PLANDATA.....	6
1.4.1	Läge och areal	6
1.4.2	Marköförhållanden	7
1.4.3	Grundkarta.....	7
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
1.5.1	Översiktsplan.....	7
1.5.2	Detaljplan	8
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt.....	9
1.5.4	Vattendom.....	10
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR	10
1.6.1	Natur och vegetation	10
1.6.2	Sunnasjön	10
1.6.3	Våtmarker.....	10
1.6.4	Västlandasjön	10
1.6.5	Strandskydd.....	12
1.6.6	Geotekniska förutsättningar	13
1.6.7	Förorenad mark	13
1.6.8	Fornlämningar	13
1.6.9	Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	13
1.7	FÖRÄNDRINGAR	14
1.7.1	Områdets omfattning.....	14
1.7.2	Exploatering	14
1.7.3	Bebyggelse	14
1.7.4	Geoteknik och radon	16
1.7.5	Fastigheter där speciella förhållanden råder.....	16
1.7.6	Friytor.....	24
1.7.7	Trafik.....	25
1.7.8	Trygghet.....	26
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR.....	26
1.8.1	Elförsörjning	26
1.8.2	Teleledningar.....	26
1.8.3	Kabel-TV.....	27
1.8.4	Vatten och avlopp.....	27
1.8.5	Avfallshantering.....	28
1.9	SERVICE	28
1.9.1	Butiker.....	28
1.9.2	Skola och barnomsorg.....	28
1.9.3	Hälsovård	28
1.9.4	Kollektivtrafik	28
2	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	29
2.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	29
2.1.1	Förfarande	29
2.1.2	Tidsplan planprocessen	29
2.1.3	Tidsplan plangenomförande	29
2.1.4	Genomförandetid.....	29
2.1.5	Ansvarsfördelning	29
2.2	FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR.....	30
2.2.1	Fastighetsreglering	30

2.2.2	(Avstyckning) Utgår ur planförslaget.....	30
2.2.3	Befintliga servitut.....	30
2.2.4	Upplåtande av servitut.....	30
2.2.5	Inrättande av ledningsrätt.....	30
2.3	EKONOMISKA FRÅGOR	31
2.3.1	Investeringar.....	31
2.3.2	Övriga kostnader.....	31
2.3.3	Planavgift.....	31
2.3.4	Anslutningsavgifter.....	31
2.4	TEKNISKA FRÅGOR	31
2.4.1	Grundläggning.....	31
2.5	ÖVRIGT	31
2.5.1	Strandskydd.....	31
2.6	MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE	32

Orienteringskarta över Sundängeområdet



Orienteringskarta, ej skalenlig

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att anpassa detaljplanen för Sundänge till de krav som ställs på ett fritidshusområde idag. Under 2008 – 2009 byggs ett kommunalt vatten- och avloppssystem i området, vilket ger nya förutsättningar för hur området kan användas.

1.2 HANDLÄGGNING

1.2.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

1.2.2 Planhandlingarna och planprocessen

Det första steget i planprocessen genomfördes under 2007. Ett *planprogram* upprättades den 13 juni 2007 och skickades ut för samråd under sommaren. Planprogrammet godkändes av byggnadsnämnden den 21 november 2007.

Nästa steg är att upprätta ett förslag till detaljplan. Av *planbeskrivningen* (denna handling) framgår vad som kommer att bli möjligt att göra i området och bakgrunden till de föreslagna förändringarna. Eftersom det under arbetets gång kommer fram mera kunskap om området kan vissa punkter ha justerats i förhållande till programmet och samrådsförslaget.

Plankartan och planbestämmelserna visar i detalj vilka regler som gäller för olika markområden. I *genomförandebeskrivningen* anges vem som är ansvarig för att olika åtgärder utförs och när det ska ske. Dessutom upprättas en *fastighetsförteckning* över fastighetsägare och rättighetsinnehavare i och intill området.

På samma sätt som med programmet får alla som berörs möjlighet att framföra synpunkter på planförslaget under *samrådet*. Kommunen tar del av synpunkterna och beslutar sedan hur man ska gå vidare. Eventuellt görs ändringar i planförslaget innan det ställs ut för granskning. Detta är *utställningshandlingen*. *Utställningen* är det sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

Efter utställningen prövar kommunen planförslaget för *antagande*. Om kommunens beslut inte överklagas vinner det *laga kraft* och bygglov i enlighet med den nya detaljplanen kan lämnas.

1.2.3 Tidsplan

Samrådet genomförs under vintern 2008 och utställningen sker under våren 2009.

1.3 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).

Miljöpåverkan

Vatten och avlopp

Anslutning av området till kommunalt VA kommer att innebära en betydande miljöförbättring, dels inom området och dels för Västlandasjön.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte att tillgå i området. Varje fastighet måste ordna sin uppvärmning individuellt. Det är inte önskvärt i tätbebyggda områden att vedeldning väljs som enda värmekälla vid åretruntboende på grund av utsläppen av sot och rökgaser. Vid vissa väderförhållanden, exempelvis *inversion* (när skikt bildas i atmosfären så att luften inte rör sig) eller vid dåligt skött eldning kan vedeldning vara mycket störande för omgivningen. Men det är också viktigt att det finns möjlighet till uppvärmning av bostäderna och matlagning om det blir avbrott i elförsörjningen.

Trafik

Eftersom i stort sett all service finns i Kolsva och Köping kommer mer permanentboende i området att leda till ökat transportarbete, i huvudsak med personbil.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Motivering

Att de enskilda avloppen försvinner kommer att på sikt att få stor positiv betydelse för miljön både lokalt i området och för Västlandasjön. Det är svårt att bedöma hur mycket permanentboendet kommer att öka i området. Det hänger ihop med hur människor i framtiden kommer att väga fördelar och nackdelar med att bo utanför en tätort. Det är sannolikt att kostnaderna för transporter och energi kommer att stiga. I kommunen finns emellertid redan många som valt att bosätta sig på landsbygden. Avstånden i Köpings kommun är måttliga. Några speciella problem med en ökad permanentbosättning i Sundänge bedöms inte uppstå.

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2007, i samband med beslutet om samråd kring programmet, att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte erfordras.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande över programmet den 3 september 2007 att länsstyrelsen delade uppfattningen om att förslaget inte ger sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

1.4 PLANDATA

1.4.1 Läge och areal

Planområdet ligger vid Västlandasjön i nordvästra delen av kommunen. Avståndet till Köpings tätort är ca 15 km och till Kolsva tätort ca 8 km.

Planområdets areal är ca 103 ha.

Planområdet har efter lantmäteriets fastighetsbestämning utökats med några mindre områden:

- Den del av fastigheten Sundänge 1:11 som utgör vattenområde har tagits med i planområdet och som anpassning ingår även ytterligare del av det vattenområde som hör till Sundänge 1:10.
- Fastigheten Sundänge 1:10 går ut i en spets i Sunnasjön. Yttersta spetsen ingick inte i den äldre planen men har nu tagits med så att hela fastigheten i den delen ingår.

1.4.2 Markägoförhållanden

Fritidsfastigheterna är privatägda. Västlands samfällighetsförening äger fastigheten där butiken ligger (*Sundänge 1:56*), en fastighet intill som varit minigolfbana (*Sundänge 1:154*) samt en fastighet vid Bodavägen där maskinförråd uppförts (*Sundänge 1:138*). Föreningen äger och är genom Sundänge ga:1 huvudman för all övrig mark inom området (vägar, friyor, badplatser och båtplatser) (*Sundänge 1:10 och 1:11*). Inom Sundänge 1:10 vid Niklas Udde finns en obebyggd tomt som inte är avstyckad.

Inom området finns samfälld mark (i huvudsak vägmark) med flera delägare. Bodavägen ingår i Sundänge ga:2, Sundänge – Snarens vägsamfällighet.

1.4.3 Grundkarta

Under 2004 gjordes mätningar i området för en ny primärkarta, som använts som underlag för planförslaget. Smärre brister i kartunderlaget har noterats (framför allt gäller det byggnader som saknas). Grundkartan avsågs bli uppdaterad inför utställningen men arbetet får vänta till våren. Även om det finns avvikelser i byggnadsredovisningen har det ingen praktisk betydelse för detaljplanen som sådan.

Genom lantmäteriets försorg har några fastighetsgränser uppdaterats. Avgränsningen av fastigheten Sundänge 1:11 har korrigerats och planområdet anpassats till fastighetsgränsen.

1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.5.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990 och förklarades aktuell den 26 oktober 1998.

I översiktsplanen finns ett avsnitt som rör fritidsbebyggelseområdena i allmänhet utan att något enskilt område nämns.

”När områdena en gång byggdes var de planerade som rena fritidshusområden och så har de fungerat under lång tid. Under senare tid har dock märkts en ökad omvandling av fritidshusen till permanentus på så sätt att man bosatt sig året om i fritidshuset även om man har begränsad boyta. Den ökade permanentningen ställer samtidigt krav på samhället i form av skolskjutsar, brevbäring, ökat vägunderhåll, sociala insatser och så vidare. Samtidigt har det visat sig att

problem uppstår med vattenförsörjning, avlopp etc. Det är därför av stor betydelse att fritidshusområdenas framtida användning tas upp till en fördjupad diskussion.”

Program för översiktsplan

Ett program för ny översiktsplan för Köpings kommun har antagits av kommunfullmäktige den 28 januari 2008.

I programmet anges följande angående Sundänge (texten skrevs hösten 2006):

”Kommunen diskuterar med föreningen om VA-frågans lösning. Den är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna ändras och större hus byggas.”

1.5.2 Detaljplan

För området gäller 6 olika detaljplaner (byggnadsplaner enligt äldre lagstiftning). PL 148 – PL 153 har fastställts av länsstyrelsen under åren 1957 – 1968. PL 153 utgör en ändring av en del av PL 152.

PL 148 (1957-09-20)

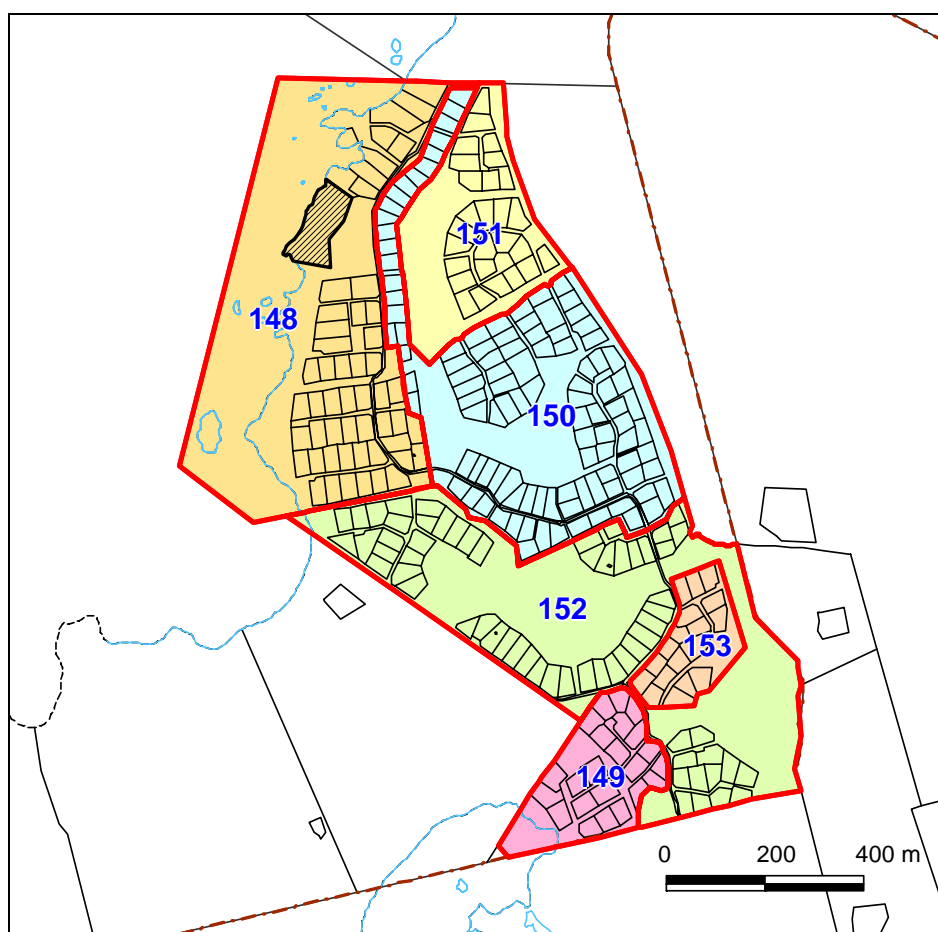
PL 149 (1959-01-28)

PL 150 (1960-05-31)

PL 151 (1965-05-24)

PL 152 (1966-10-07)

PL 153 (1968-08-07)



Planöversikt Gällande planer

Detaljplanerna innehåller likartade bestämmelser. De flesta fastigheterna är planlagda för bostäder. Enligt de första planerna (PL 148 och PL 149) får

tomtytan inte vara mindre än 1 500 m². Detta minskades senare till 1 200 m². Ett fåtal tomter understiger 1 200 m². På några ställen har tomter slagits ihop.

Tillåten byggnadsstorlek begränsades till 90 m² byggnadsyta (BYA, se definition sidan 15) i en byggnad. Byggnaderna får uppföras i en våning och vindsinredning är generellt tillåten utom i PL 150 där ett förbud mot vindsinredning finns inskrivet i bestämmelserna. Tillåten byggnadshöjd (beräknas till takfot) är 3,4 meter.

När det gäller vatten och avlopp finns i de första planerna; PL 148, PL 149 och PL 150 en bestämmelse som säger att *”byggnader får inte uppföras vars användning påfordrar anläggande av avloppsledning”*. I PL 151 är bestämmelsen inte med och i PL 152 och PL 153 undantogs den från fastställelse.

Fastigheterna Sundänge 1:56 och 1:154 är planlagda även för handel och har också andra bestämmelser som skiljer dem från de övriga fastigheterna.

Sundänge 1:9

Fastigheten Sundänge 1:9 avviker från de övriga fritidsfastigheterna inom Sundängeområdet. Den är stor, ca 12 450 m² och var redan bebyggd när området började planeras för mer omfattande fritidsbebyggelse på 1950-talet. (Fastigheten avstyckades 1954.)

Detaljplanen som upprättades 1957 är knapphändig utformad och svår att tolka. Rubriken till PL 148 är *”Förslag till byggnadsplan för fastigheten Sundänge 1:10 m.fl.”* och i planbeskrivningen står *”Förslaget omfattar den nybildade fastigheten Sundänge 1:10 varjämte även angränsande tidigare bebyggda fastigheten Sundänge 1:9 intagits i byggnadsplaneförslaget.”* På plankartan har planbestämmelser och föreslagen tomtindelning illustrerats, men fastigheten har inte färglagts som övriga tomter och den nämns inte i fastställelsebeslutets rubrik *”Byggnadsplan för Sundänge 1:10”* eller i texten.

Sannolikt har planens utformning ändrats under arbetets gång och ändringen inte följts upp på samtliga handlingar. Dåvarande fastighetsägare lär ha varit stark motståndare till planläggningen. Tyvärr finns inte planakten och eventuell korrespondens bevarad. Tveksamheten gäller själva fastigheten Sundänge 1:9. Den väg som skulle leda till de nya tomterna bedöms ingå i planen.

Lantmäterimyndigheten har i ett beslut daterat 2007-06-15 angående rättelse i fastighetsregistret förklarat att fastigheten Sundänge 1:9 inte ingår i detaljplanen vilket innebär att strandskydd råder inom fastigheten.

1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2007 att inrätta ett verksamhetsområde för vatten och spillvattenförsörjning i Sundänge.

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar i området påbörjades under maj 2008. Även byggandet av förbindelseledningar till området pågår. Arbetena beräknas bli färdiga i maj 2009 då anslutning kan ske.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 mars 2007 att uppdra åt byggnadsnämnden att påbörja arbetet med nya detaljplaner för Sundänge fritidsområde som är anpassade till att bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp samt medger byggrätter anpassade till områdets förutsättningar och dagens krav på boendestandard.

Byggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2007 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sundänge och att som första steg göra ett program.

Planprogrammet, daterat den 13 juni 2007, var utsänt för samråd under sommaren och godkändes av byggnadsnämnden den 21 november 2007.

1.5.4 Vattendom

Det finns ingen vattendom för Västlandasjön med omgivning.

1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.6.1 Natur och vegetation

Innan området bebyggdes utgjordes det av ett småskaligt brukningslandskap med åker-, ängs- och hagmarker blandat med skogsklädda moränområden samt en del bergsknallar och sankmarkspartier. Två sjöar finns i närheten, i väster den större Västlandasjön och i söder den lilla Sunnasjön. Naturvärdena i området är i första hand kopplade till de två sjöarna.

1.6.2 Sunnasjön

Sunnasjön, som enligt 1907 års karta hette Sundängesjön är en liten grund sjö med ganska mycket vass. Den har inventerats i länets våtmarksinventering där den angetts vara ett klass 3-objekt. Arealen är 18 ha och intressena är kopplade till sjöns bestånd av vassområden och flytbladsvegetation.

Sunnasjön avvattnas genom ett dike i den södra delen ut till den stora kanalen i öster som avvattnar Västlandasjön.

1.6.3 Våtmarker

I våtmarksinventeringen finns ytterligare två våtmarker som betecknats som klass 3-objekt.

Området vid Östersjön utgörs av ca 19 ha och indelas i tre delar, en svagt välvd mosse, ett *topogent* kärr (ett kärr som bildats i en sänka) och en sumpskog. Kärrret är en igenvuxen sjö som är starkt påverkat av dikning.

Stranden mellan Bagbo och Sundänge är ca 17 ha och består av flytbladsvegetation, vassar och *limnogen* (översvämmad) strandsumpskog.

1.6.4 Västlandasjön

Natur

Västlandasjön är en grund och näringsrik slättsjö med en areal av ca 5,5 km². Det maximala djupet har uppmätts till drygt 5 meter och medeldjupet till ca 2 meter.

Sjön kantas av breda vassbälten, som dock har minskat under senare år. Det finns två större öar i sjön, Lindön och Garsten, och ett antal mindre.

I Västlandasjön finns bl.a. abborre, mört, löja, björkna, id, braxen, gös och gädda. Sutare och ruda har planterats in. Den bedöms vara den näst viktigaste lokalen i kommunen att bevara med hänsyn till den rika bottenfaunan. I området finns också ett rikt fågelliv. Arter som har iakttagits är fiskgjuse (även häckande), havsörn, häger, skrak, kanadagås och storskarv.

Den höga näringsbelastningen i den grunda sjön som snabbt värms upp har gjort att det ibland har förekommit algbloomning under varma somrar.

Västlandasjöns sjösänkning

Under 1860-talet genomfördes en sjösänkning av Västlandasjön. Statliga bidrag fanns för åtgärder som ökade den odlingsbara marken i landet. Sänkningen kan ha uppgått till 4 fot, motsvarande ca 1,2 meter. För att avleda vattnet grävdes en kanal öster om sjön. Kanalen tar även emot vatten från de dikade markerna vid Orsta och sjön Rölen. (Det finns även en direkt förbindelse från Rölen till Västlandasjön via det området där Eriksbergs kvarn och såg legat.) Kanalen leder till Rabobäcken och vidare till Lillån som går till Arbogaån. Arbogaån ingår i Mälarens avrinningsområde och mynnar i Mälaren vid Kungsör.

Avrinningsområdet kring Västlandasjön är begränsat och omfattar endast någon kilometer runt sjön.

I anslutning till utloppet finns den ovannämnda kärrmarken Östersjön och längre västerut ett område som heter Hälviken. Dessa områden verkar ha varit öppna vattenytor innan sjösänkningen.

Det tekniska underlag som bör ha funnits vid ansökan om sjösänkningen är troligen borta.

I början av 1890-talet hade kanalen växt igen och sjöns vattenstånd fluktuerade kraftigt. En lantmäteriförrättning med syftet att fördela ansvaret och kostnaderna mellan olika berörda fastighetsägare inför en rensning genomfördes 1905. I förrättningshandlingarna finns karta och sektioner samt beskrivande text, men inga höjduppgifter som går att relatera till dagens förhållanden.

Rensningar måste även ha skett därefter, men troligen inte under de senaste 30 åren. Nu är kanalen ganska igenväxt och avrinningen hindras tidvis av bäverdammar. Troligen finns det även nu bäverdammar i kanalen på ett eller flera ställen.

Det finns också ett invallningsföretag norr om sjön vid Västlandaholm från 1950, samt ett dikningsföretag sydväst om sjön (Västlanda – Stakboda 1958). Här sker avledning av vatten åt väster mot Skedviån.

Nivån påverkas av hur mycket vatten som släpps från Rölen vid Eriksbergs kvarn, och om det sker dämning vid Brandfors (Brandfors – Släta vattenföretag, kvarn och såg).

Avvattning av planområdet

Inom planområdet finns ett system med stora dagvattendiken som avvattnar området till Västlandasjön. Sunnasjön avvattnas åt öster mot den grävda kanalen.

I de lågt liggande områdena inom planområdet finns risk för högt grundvatten.

Höjdangivelser för Västlandasjön

Höjdangivelser för medelvattenståndet i sjön finns angivna på allmänna kartor och i andra handlingar. Under tidsperioden har två olika höjdsystem använts i Sverige, dels RH00 och dels RH70. Skillnaden är +0,36 meter. Det är alltså väsentligt att känna till i vilket höjdsystem ett värde anges. (Nu introduceras även ett nytt höjdsystem, RH2000. Den pågående landhöjningen gör att det blir problem med höjdsystemen efter en tid, eftersom landhöjningen varierar i landet.)

	RH00	RH70	RH2000
Länets allmänna karta 1907 (RH00)	+49 m	+49,36 m	+49,54
Ekonomisk karta 1960 (RH00)	+49,5 m	+49,86 m	+50,04
Gula kartan Västra Skedvi 11F:07 1988 (RH70)	+49,64 m	+50 m	+50,18
Terrängkartan 2002 (RH70)	+49,04 m	+49,4 m	+49,58

De värden som anges på de allmänna kartorna är avrundade värden (**värden angivna med fet stil**). För att få en jämförelse har 36 cm lagts till eller dragits ifrån enligt omräkningskoefficienten ovan (*värden angivna med kursiv stil*).

I handlingarna som rör invallningsföretaget från 1950 anges värdet för högsta högvatten till +49,6 m i RH00. Motsvarande värde i RH70 blir då ca +50 m. Detta värde anges som utgångspunkt i bedömningarna. **+50,18 i RH2000**

Under perioder med högt vattenstånd har vattnet stigit på lågt liggande tomtmark inom de strandnära fastigheterna i norra delen. Särskild uppmärksamhet bedöms därför behöva ägnas de tomter som har delar som ligger lägre än +51,0 m (RH70). **+51,18 i RH2000** (se avsnittet 1.7.5 *Fastigheter där speciella förhållanden råder*, sid. 16).

Möjliga åtgärder

En ny rensning av utloppet från Västlandasjön och Sunnasjön bör genomföras för att motverka att vattnet stiger på de lågt liggande tomterna om det kommer mycket nederbörd.

Åtgärderna kräver tillstånd alternativt anmälan till länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i miljöbalken.

1.6.5 Strandskydd

Strandskydd gäller inte inom huvuddelen av planområdet. Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i byggnadsplan omfattas inte av strandskydd enligt 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Däremot gäller strandskydd för den fastighet som saknar detaljplan, Sundänge 1:9.

Förslag angående strandskyddet på Sundänge 1:9 redovisas under avsnittet 1.7.5 *Fastigheter där speciella förhållanden råder*; (Sundänge 1:9 på sidan 21).

1.6.6 Geotekniska förutsättningar

Enligt den allmänna jordartskartan förekommer lerområden av olika finhetsgrad omväxlande med morän som har betecknats som blockrik. På vissa ställen är jordtäcknet tunt och det är nära till berggrunden. Berg i dagen förekommer också. Det finns även några partier med moss- och kärrmark. Delar av dessa områden har planerats som tomtmark och bebyggt.

I samband med projekteringen av vatten- och spillvattennätet lät tekniska kontoret Sweco VBB genomföra en geoteknisk undersökning (daterad 2007-11-01) för vissa vägar inom planområdet. (Vatten- och avloppsledningarna förläggs i stort sett enbart i vägarna.) Huvudsyftet var att undersöka de översta jordlagren och finna de sträckor där man kan förvänta sig att påträffa grunt liggande berg. Där jordlagren är lösa har sonderingen avslutats vid ca 2 – 3 m djup och inte förts hela vägen ned till fast botten.

Vid ansökan om bygglov kan byggnadsnämnden komma att begära in en grundundersökning av den aktuella tomten från sökanden.

Radon

SGU sammanställde på 1980-talet en radonriskkarta över Köpings kommun baserat på befintligt kartmaterial (topografiska, jordartsgeologiska, berggrundsgeologiska kartblad och flygradiogrammetriska gammastrålningskartor).

SGU har nu publicerat en rapport; *Regionala radonundersökningar inom Västra Mälardalen*, inom ramen för det s.k. Västra Mälardalsprojektet, SGU-rapport 2008:12.

Sammanställningarna är översiktliga och för ny bebyggelse krävs mer detaljerade undersökningar. Risk för höga radonhalter förekommer framför allt där det finns berg och morän. Området kring Sundänge har utpekats som högriskområde i den äldre undersökningen på grund av förekomsten av granit i berggrunden. I den nya rapporten pekas andra granitområden i Västra Mälardalen ut som mer utsatta.

Inom Sundänge-området råder starkt skiftande markförhållanden med förekomst av bl.a. berg i eller nära markytan, morän och lera. Rekommendationer lämnas under punkten 1.7.4. *Geoteknik och radon* på sidan 16.

1.6.7 Förorenad mark

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

1.6.8 Fornlämningar

I det material som kommunen har tillgång till finns inga noteringar om fornlämningar i området.

1.6.9 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Mangårdsbyggnaden till den ursprungliga jordbruksfastigheten Sundänge finns kvar på en av tomterna, Sundänge 1:278. Det är en smal, tvåvånings träbyggnad,

troligen uppförd på 1840-talet¹ i timmer med faluröd träpanel, tegeltak och vita snickerier. Ursprungligen hade fastigheten en traditionell uppfartsväg från norr med omgivande komplementbyggnader. Bl.a. fanns ladugård och stall som brann på 1940-talet. Byggnaden ligger numera på en normalstor tomt och nås från Gårdsvägen. Ett magasin och en drängstuga är bevarade men ombyggda och ligger på andra tomter. Ombyggnaderna gör att dessa byggnader inte längre är så intressanta från kulturhistorisk synpunkt.

Varsamhetsbestämmelser föreslås för byggnaden, se avsnittet 1.7.5 *Fastigheter där speciella förhållanden råder; Sundänge 1:278* sidan 23.

Fritidshusbebyggelsen

Sundänge är idag inte något enhetligt område med tydlig 50- eller 60-talsprägel. Bedömningen är att det inte finns sådana arkitektoniska och tidstypiska kvaliteter i Sundänge att varsamhetsbestämmelser för 1900-talsbebyggelsen bör införas.

1.7 FÖRÄNDRINGAR

1.7.1 Områdets omfattning

Den nya detaljplanen föreslås omfatta i princip samma område som de tidigare detaljplanerna. Sedan lantmäteriet gjort en översyn av fastighetsgränserna i Västlandasjön har planen en anpassning gjorts för Sundänge 1:10 och 1:11. Spetsen av Sundänge 1:10 i Sunnasjön tas också in i planen.

Julgransstigens anslutning till Bodavägen är idag belägen utanför planområdet på fastigheten Sundänge 1:5. Föreningen har genom anläggningsförrättningen 1988 rätt att använda marken och någon fastighetsreglering behövs inte.

- (*utgår* - Fastigheten Sundänge 1:9 tas in i detaljplanen. - *utgår*) Utökning sker också för ytterligare vattenområde i Sunnasjön och Västlandasjön som hör till Sundänge 1:10 och 1:11. Därutöver tillkommer inte någon ytterligare areal utanför området eller någon ny kvartersmark inom området.

1.7.2 Exploatering

Någon ändring av områdets exploatering föreslås inte heller (*utgår* - förutom att Sundänge 1:9 tas in i planen. - *utgår*) De begränsningar av tomtstorleken; 1 200 m² respektive 1 500 m², som finns i gällande planer ändras inte. Om de stora tomter som tidigare slagits ihop delas igen kan ytterligare några tomter tillkomma. Å andra sidan är det fortfarande möjligt att slå ihop tomter.

- Någon ändring av områdets exploatering (*utgår* - förutom att Sundänge 1:9 tas med i detaljplanen - *utgår*) och blir möjlig att dela i fler tomter föreslås inte.

1.7.3 Bebyggelse

Fastigheterna inom kvarteren är avsedda enbart för bostadsändamål (utom Sundänge 1:56, se nedan).

¹ Uppgift från bokverket *Gods och gårdar*.

Byggrätt på fastigheterna

Ny byggrätt på fastigheterna anges till 200 m² bruttoarea (BTA²) per tomt, uppdelat på 150 m² BTA för huvudbyggnad och 50 m² BTA för uthus. (I de gällande planerna anges byggrätten i byggnadsarea, BYA³.) Byggnaderna får uppföras i en våning. Liksom i merparten av de äldre planerna är vindsinredning tillåten även fortsättningsvis. Med tanke på markförhållandena och risken för högt grundvatten medges inte anordnande av källare.

Utöver ovan angivna byggrätt tillåts öppenarea (OPA⁴) 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 m.

Mark som inte får bebyggas (prickad mark) anges generellt för kvarteren till 4 m mot gata och 2 m mot naturområde. Garage ska placeras minst 6 m från gräns mot gata så att en bil får plats framför garaget. För tomter nära sjön lämnas en bredare zon mot stranden som inte får bebyggas. Även dessa områden markeras som prickad mark.

- Planförslaget överensstämmer med programmet.

Bostäder och handel – Sundänge 1:56

På fastigheten Sundänge 1:56 ligger områdets kioskbutik, *Sundänge Handelsbod*, som är öppen under sommarperioden. Om handelsverksamheten upphör kan fastigheten även användas för bostadsändamål. Fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet.

- Planförslaget innebär att fastigheten kan göras om till en bostadsfastighet om butiken upphör.

Byggnader, som kan uppföras utan bygglov

De generella bestämmelserna i 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL) gäller. Enligt de regler som gäller 2008 får ”friggebodar” om sammanlagt högst 15 m² och högsta höjd 3,0 m samt skärmtak över uteplats om sammanlagt högst 15 m² uppföras (om det redan finns en friggebod eller ett skärmtak på tomten ska ytan på dessa räknas in). Vidare får ett plank, 1,8 m högt och högst 3,6 m från

² Definitionen på *bruttoarea (BTA)* anges som ”area av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning”. Utrymmen som inte uppfyller kraven på tillgänglighet och/eller takhöjd räknas inte som mätvärda. I bruttoarean inkluderas alla utrymmen, även uthus och garage.

³ Definitionen på *byggnadsarea (BYA)* anges som ”area, som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark” (t.ex. taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.)

⁴ Definitionen på *öppenarea (OPA)* anges som ”area av helt eller delvis öppna mätvärda utrymmen inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

bostadshuset, uppförs utan bygglov. Om grannen medger det kan friggebodarna, skärmtaket eller planket placeras närmare tomtgräns än 4,5 m.

- Planförslaget innehåller inte något förslag till befrielse från bygglov utöver plan- och bygglagens generella bestämmelser.

1.7.4 Geoteknik och radon

Geotekniska utredningar

Grundförhållandena i området är skiftande. Det finns ingen detaljerad geoteknisk undersökning som visar förhållandena på de enskilda tomterna. Viss ledning kan man få av den undersökning som tekniska kontoret lät göra inför arbetena med VA-ledningarna. Undersökningarna har endast gjorts i vägmark och bara för de översta lagren (2–3 meter ned), inte till fast botten om man inte nådde berg tidigt.

Vid bygglovansökningar kommer byggnadsnämnden att göra en bedömning om det behövs en geoteknisk undersökning på fastigheten. När det gäller de fastigheter som nämns nedan under rubrikerna *Lågt liggande tomter* och *Områden med organiska jordarter – torvmark m.m.* (under rubriken 1.7.5 *Fastigheter där speciella förhållanden råder* på sidan 16) ska en geoteknisk undersökning alltid göras.

- En geoteknisk undersökning (bekostad av fastighetsägaren) kan krävas vid bygglovansökan.

Radon

Vid nybebyggelse bör även radonsituationen på fastigheten undersökas. Alternativet är att byggnaden utförs radonsäker. En radonundersökning bör även göras vid större om- eller tillbyggnader om man avser att använda fritidshuset permanent. Att mäta i befintliga byggnader som är byggda och används som traditionella fritidshus ger osäkra resultat eftersom ventilationen oftast är bra i dessa byggnader. Däremot bör radonhalten i bostaden undersökas om den isolerats och tätats för att kunna bebos året om.

- När nya byggnader uppförs ska grundläggningen utföras radonsäker om inte en radonundersökning visar att andra lösningar också är lämpliga.
- En radonmätning rekommenderas i alla hus som används stadigvarande.

1.7.5 Fastigheter där speciella förhållanden råder

Lågt liggande tomter

De tomter som avses (se kartan på nästa sida) är *Sundänge 1:57 – 1:64* och *1:305* och *1:311* vid Västlandavägen i norra delen av området samt den tomt som kan komma att *avstyckas från Sundänge 1:10 på Nicklas Udde*.

Det gäller också tomterna *Sundänge 1:16 – 1:18, 1:20, 1:22 och 1:24* vid Pumpstigen, *Sundänge 1:19, 1:21, 1:23 och 1:39 – 1:41* vid Svanstigen samt *Sundänge 1:42 – 1:43* vid Badstigen.

Övriga tomter i området ligger högre.

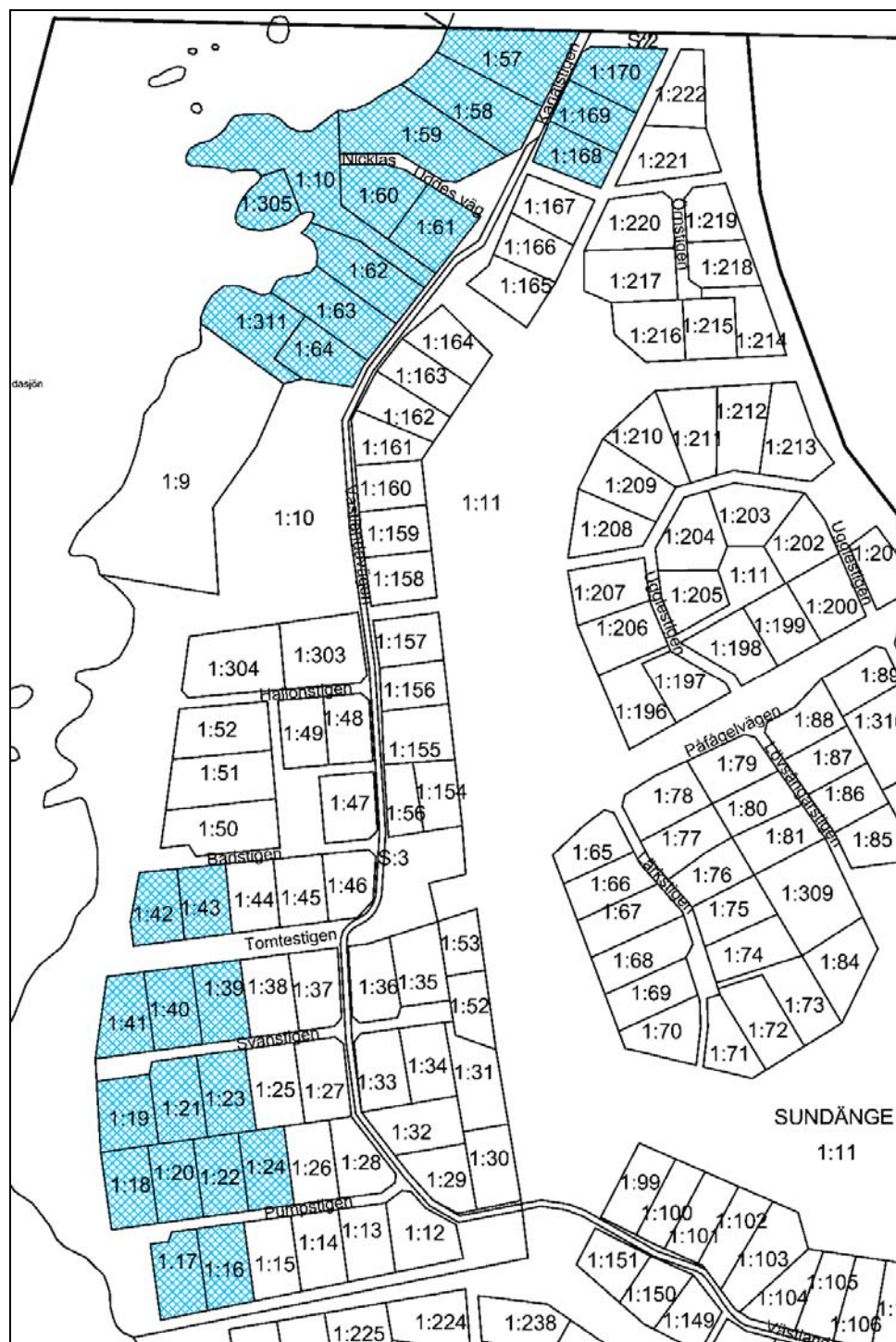
Under rubriken *1.6.4 Västlandasjön* på sidan 10 har – så långt det är möjligt – fakta om sjön och hur dess vattennivå kan variera sammanställts. Högsta högvatten anges till +50,0 i höjdsystemet RH70. Men om nederbörds mängderna ökar, en utveckling som förutspås på grund av klimatförändringarna, är det inte osannolikt att sjön kan stiga ytterligare. Det kan också bli fallet om utloppet inte är rensat, om bävvar byggt fördämningar eller om det sker onormala utsläpp uppströms eller dämningar nedströms. De lägst liggande tomterna med delar som ligger under +51,0 m (RH70) – de tomter som räknas upp ovan – bör ägnas särskild uppmärksamhet.

Nya bostadsbyggnader och byggnadsdelar bör placeras och höjdsättas med hänsyn till att högt vattenstånd kan uppträda till höjden +51,0 m (RH70). Dränering av byggnader måste anordnas så att stigande dagvatten eller dräneringsvatten inte kan skada byggnaden.

- Inom lågt liggande tomter (de tomter som anges ovan) ska en geoteknisk undersökning (bekostad av fastighetsägaren) alltid göras för att bestämma markförhållanden, förutsättningar för uppfyllnad och grundvattennivå.
- Planförslaget innebär att byggnader måste utformas och placeras med hänsyn till högt vattenstånd som kan uppgå till +51,0 m (RH70).

+50,0 i RH70 = 50,18 i RH2000

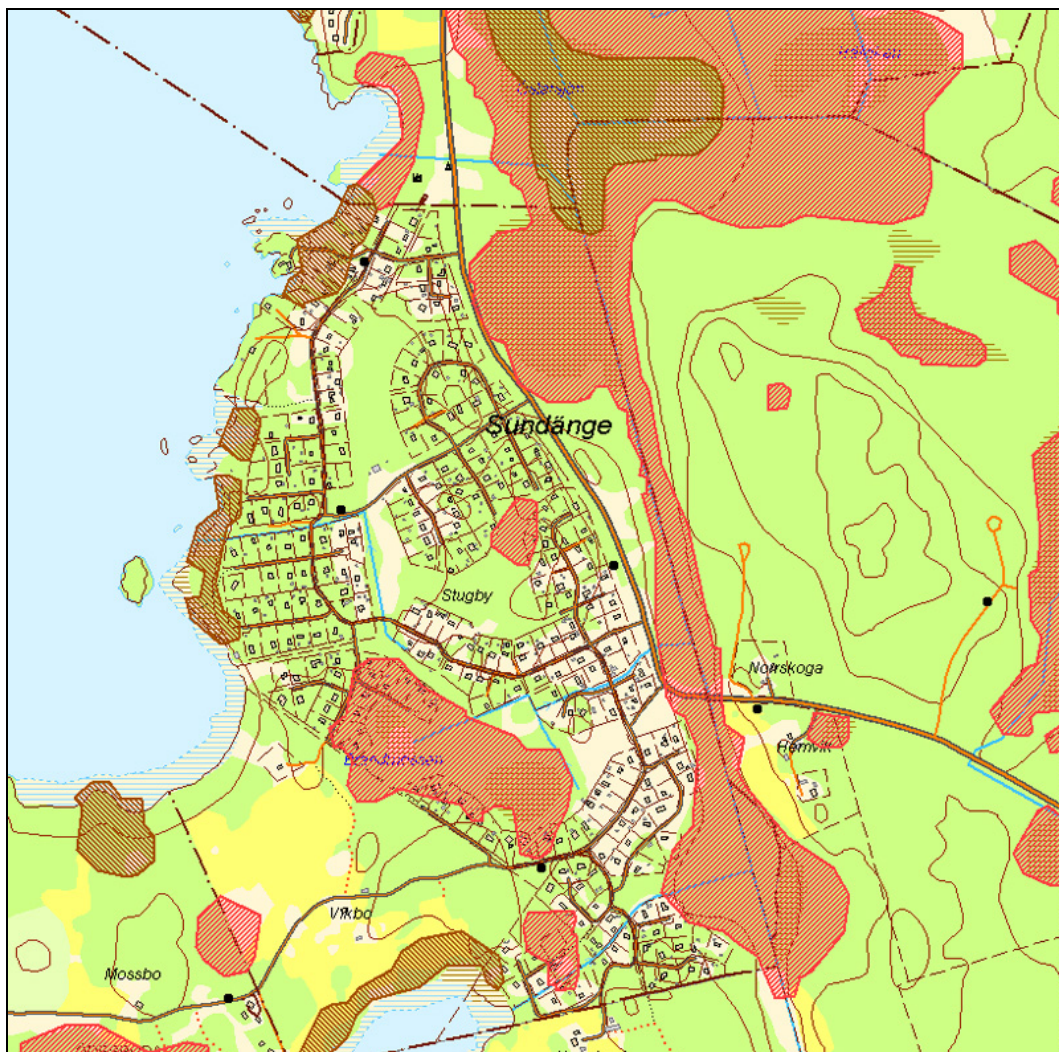
+51,0 i RH70 = 51,18 i RH2000



Karta som visar lågt liggande tomter (rutmarkering).

Områden med organiska jordarter – torvmark

Enligt den översiktliga jordartskartan förekommer områden med organiska jordarter inom området. Sådan mark kräver särskilda åtgärder vid bebyggande eftersom den har dålig bärighet och komprimeras vid uttorkning. Det kan bli frågan om att grundlägga byggnader på pålar eller att schakta bort det befintliga materialet och ersätta med något annat. Eventuellt behöver lättfyllning användas.



Utdrag ur jordartskartan visande mark med torv (orange) eller gyttja (brunt).

Det största området med torvmark omges av **Nissastigen**, **Gårdsgårdsstigen**, samt delar av **Julgransstigen** och **Bodavägen**. Ett annat område ligger nordväst om Sunnasjön kring *en del av Sjöstigen*. Vid strandkanten i norra delen av området *i slutet av Kanalstigen* finns inom planområdet en mindre del av ett större torvområde. Det finns även ett område markerat *mellan Lövsångarstigen och Traststigen*, men här berörs inte så mycket tomtmark.

Eftersom jordartskartan endast visar förhållandena översiktligt måste man göra noggranna geotekniska undersökningar på de tomter där marken bedöms ha dålig bärighet. Det finns också områden i strandavsnitten där jordarten anges vara gyttjeyjordarter (postglacialt sediment). Dessa områden sammanfaller delvis med *de lågt liggande områdena i norra delen av planområdet vid sjöstranden och de nedre delarna av Svanstigen och Pumpstigen*.

- Inom områden med dåliga grundförhållanden ska en geoteknisk undersökning (bekostad av fastighetsägaren) alltid göras. Särskilda åtgärder vid grundläggningen kan behöva vidtas.

Befintlig bebyggelses planlighet

Den befintliga bebyggelsen på tomterna stämmer inte alltid överens med de detaljplaner som gällde när byggnaderna uppfördes och inte heller med det nya

planförslaget. Byggnader har i vissa fall placerats på mark som även enligt de nya planbestämmelserna inte får bebyggas.

I några fall ligger byggnader utanför fastighetsgränsen, dvs. på föreningens mark.

- Byggnader som står på prickad mark kan stå kvar men får inte återuppföras på samma plats i händelse av brand eller annan skada.
- Byggnad som står på föreningens mark bör flyttas in på ägarens tomt av fastighetsägaren.

Otillåtet uppförda byggnader

Sannolikt finns det byggnader i området som har uppförts otillåtet utan bygglov (s.k. svartbyggen). Byggnadsnämnden avser inte att ta initiativ till någon generell utredning om olovligt byggande eftersom många åtgärder troligen skett för mer än 10 år sedan och det nu framlagda planförslaget ger en större byggrätt än vad som gällt tidigare. Detta innebär att det som uppförts utan lov nu rymms inom den nya byggrätten. I särskilda fall kan dock bedömningen bli en annan.

- Byggnadsnämnden kan starta en utredning om olovligt byggande om så anses lämpligt.
- Den fastighetsägare som är medveten om att en byggnad tillkommit utan bygglov har möjlighet att ansöka om bygglov i efterhand.

Fastigheter som har anslutning till lokalgata via s k skaft

Inom området har ett antal tomter inne i kvarteren avstyckats med s k skaft, dvs. en lång uppfartsväg mellan andra tomter. Det gäller (från norr) fastigheterna *Sundänge 1:214* vid Orrstigen, *Sundänge 1:196* vid Ugglestigen, *Sundänge 1:73* vid Lärkstigen, *Sundänge 1:31* vid Svanstigen (kort skaft), *Sundänge 1:116* och *1:118* (gemensamt skaft), *1:128* samt *1:130* och *1:132* (gemensamt skaft) vid Traststigen och *Sundänge 1:145* vid Västlandavägen.

- Planförslaget innebär att ”skaften” ligger kvar på kvartersmark. Någon förändring som innebär att de överförs till vägmark och tas omhand av föreningen planeras inte. Direktutfart mot väg 584 får inte anordnas eller behållas.

Grönområde mellan väg och fastighet

Bristande överensstämmelse mellan de ursprungliga detaljplanerna PL 149 och PL 150 vid Västlandavägen i norr gör att vägområdet där är för brett och att fastigheterna inte når fram till vägen. De fastigheter som berörs är *Sundänge 1:61* på västra sidan av vägen och *Sundänge 1:164* och *1:165* på den östra sidan. (Det gäller inte *Sundänge 1:166* och *1:167* så som angavs i samrådsförslaget.) En del av den här marken har tagits i anspråk av fastigheterna.

Alla fastigheter har inte fått direkt anslutning till vägmark i de äldre detaljplanerna och det anläggningsbeslut som baseras på dem. Det nya planförslaget har också anpassats till anläggningsbeslutet eftersom en omprövning är resurskrävande. I praktiken finns emellertid ett antal tillfarter över mark som föreningen äger. Det gäller följande fastigheter:

- Körtinge 1:9 (till Sundängevägen i södra delen av planområdet)

- Sundänge 1:84 vid Lövsångarstigen
- Sundänge 1:108 vid Västlandavägen
- Sundänge 1:114 vid Traststigen
- Sundänge 1:199 vid Ugglestigen
- Sundänge 1:227 vid Måsstigen
- Sundänge 1:233 vid Gärdsgårdsstigen
- Sundänge 1:270 vid Julgransstigen
- Sundänge 1:297 vid Tallstigen
- Sundänge 1:305 vid Nicklas Uddes väg

Det naturområde mellan fastigheterna och vägen som används som tillfart har getts beteckningen *y-område; marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter*. Tillfarten ska anläggas och skötas av den fastighetsägare som använder utfarten. Rätten bör säkras genom servitut (se även Genomförandebeskrivningen).

- Planförslaget innebär berörda fastigheter får möjlighet till tillfart över föreningens mark. Tillfarten ska anläggas och skötas av den fastighetsägare som använder utfarten. Rättigheten bör säkras genom servitut.

Stora fastigheter

Under årens lopp har några fastigheter sammanslagits till större. Det gäller Sundänge 1:277 vid Gårdsvägen (fastigheten består av två delar på var sin sida av Gårdsvägen), Sundänge 1:309 vid Lövsångarstigen, Sundänge 1:310 vid Rödhakestigen samt den nyligen bildade Sundänge 1:312 (tidigare 1:254 och 1:255) vid Lövstigen.

- Planförslaget medger att sammanslagna fastigheter kan delas igen.

(Sundänge 1:9) Undantas från antagande

utgår - (Fastigheten Sundänge 1:9 ingår inte i detaljplanen PL 148 från 1957 (se ovan under 1.5.2 Detaljplan på sidan 8). Därför gäller fortfarande strandskydd inom området. Fastigheten är privatägd och bebyggd med ett äldre fritidshus. Fastigheten var bebyggd redan när den stora utbyggnaden av Sundängeområdet startade.

Fastigheten är kuperad och skogbevuxen. Marken är bergig och stenig och sluttar ganska brant ned mot vattnet. Delar av fastigheten är ganska svårtillgänglig. Det är inte möjligt att ordna en passage mellan fritidshuset och vattnet utan att göra intrång i hemfridszonen kring den befintliga byggnaden.

Den ursprungliga detaljplanen har en så kortfattad beskrivning och svårtolkad karta att man inte kan klart utläsa vad planförfattaren menat, om avsikten verkligen var att den inte skulle planläggas. Några motiv för det ena eller andra ställningstagandet framgår inte och eventuell skriftväxling i den gamla planakten finns inte kvar. Därför bedöms den rimligaste lösningen vara att denna fastighet behandlas som de övriga inom området, dvs. att den får en plan med samma bestämmelser som övriga fastigheter och att strandskyddet upphävs. Det innebär att den relativt stora fastigheten kan delas upp i flera mindre. Tillfarten till de nya tomterna får anläggas av fastighetsägaren vid exploateringen på ett s.k. *y-område* inom naturmarken.

Det är inte angeläget att behålla strandskyddet inom denna begränsade del av området. För vattenområdet är strandskyddet upphävt. Det är bara inom en liten del av fastigheten

som det med hänsyn till hemfridszonen runt det befintliga fritidshuset över huvud taget är möjligt att behålla strandskyddet.

Sundängeområdet innehåller ett stort antal fritidshus och de fria ytorna nyttjas främst av dem som har fastigheter i området. Allmänheten är välkommen att vistas i området, men söker sig inte hit i någon större utsträckning. Västlands samfällighetsförening har stora gemensamma områden att sköta, vilket kräver omfattande arbetsinsatser.

Det är bara fastigheten Sundänge 1:9 som saknar detaljplan. Öster om fastigheten finns en väg markerad i detaljplan. Det är dock inte rimligt att föreningen åläggs kostnader för utbyggnad av en väg till eventuellt nya tomter. Väg markeras fram till Sundänge 1:9 och Sundänge 1:311 och för övrigt redovisas rätt att anlägga väg inom grönområde (y-område).

Sundänge 1:9 har genom servitut rätt till väg över Sundänge 1:10. Om fastigheten ska delas upp kan det bli aktuellt med omprövning av servitutet.

- Planförslaget innebär att fastigheten Sundänge 1:9 planläggs och kan delas upp i flera tomter. Antalet nya tomter påverkas av om den befintliga byggnaden behålls i samma läge eller inte. Tillfarten till fastigheten sker via ett y-område öster om fastighetsgränsen. Servitut kan erfordras för att säkra rättigheten.
- Planförslagets utformning förutsätter att strandskyddet upphävs. Länsstyrelsen beslutar i strandskyddsfrågan) - *utgår*

Del av Sundänge 1:10, Nicklas Udde

Nicklas Udde ligger i norra delen av området och är en vacker udde som sticker ut i sjön och som används som badplats idag. I södra delen finns en bebyggd fastighet, Sundänge 1:305. Den norra delen är obebyggd, men angiven som en tomt med bygg rätt i gällande plan. Tomten är inte avstyckad och ägs av samfällighetsföreningen. Tomten behålls i planförslaget. Den ligger inom det område där höjdsättningen ska ägnas särskilt intresse. Därför begränsas bygg rättens utsträckning kraftigt.

- Planförslaget innebär att om Nicklas Udde avstyckas och säljs kommer området inte längre att vara badplats. Området redovisas även fortsättningsvis som en tomt. Föreningen råder över vad som händer med Nicklas Udde.

Sundänge 1:138

Fastigheten Sundänge 1:138 vid Bodavägen där föreningens förråd ligger idag ska även fortsättningsvis vara en bostadstomt.

- Planförslaget innebär att om förrådet flyttas kan fastigheten säljas och byggas med ett bostadshus (ingen förändring från gällande detaljplan).

Sundänge 1:154

Fastigheten Sundänge 1:154 som ligger bakom butiken vid Västlandavägen är obebyggd och inköptes 2007 av Västlands samfällighetsförening.

- Planförslaget innebär är att fastigheten kan överföras till Sundänge 1:11 och ingå i *Natur-området*.

Sundänge 1:191

Fastigheten Sundänge 1:191 är en obebyggd fastighet vid Sjöstigen. Markförhållandena på fastigheten är dåliga vilket gör den svår och dyrbar att bebygga. En tomt redovisas fortfarande på samma sätt som i den gällande planen.

- Fastigheten Sundänge 1:191 redovisas även fortsättningsvis som en tomt i planförslaget.

Sundänge 1:222

Den obebyggda fastigheten Sundänge 1:222 i områdets nordöstra del saknar anslutning till väg. Fastigheten har genom servitut rätt att anordna utfart över föreningens mark. (området betecknas med *y – marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter*).

- Planförslaget innebär att vägen ska anläggas och skötas av fastighetsägaren på föreningens mark.

Sundänge 1:278

Den gamla mangårdsbyggnaden till Sundänge gård, som ligger vid Gårdsvägen i södra delen av området avviker från den övriga bebyggelsen i området. Byggnaden är i två våningar och har som framgår under ovan under rubriken *1.6.9 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse* på sidan 13 kvar mycket av sitt ursprungliga utseende, typiskt för äldre bebyggelsen på landsbygden i Västmanland.

Sådana typiska drag för byggnaden är:

- *byggnadens form* – en smal och högre tvåvåningsbyggnad
 - *fasad och färgsättning* – träfasad som är målad med Falu rödfärg och har vita snickerier
 - *tak* – sadeltak med lertegel,
 - *fönster och dörrar* – deras utformning och placering.
- En varsamhetsbestämmelse (*k – de karaktärsdrag och värden som angivits i planbeskrivningen /ovan/ ska särskilt beaktas vid ändring*) som innebär att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras införs i detaljplanen.



1.7.6 Friytor

Mellan de olika husgrupperna finns stora friytor som är gräs- eller skogbevuxna. All sådan mark ägs av Västlanda samfällighetsförening. Den har i planförslaget getts beteckningen *Allmän plats – Natur*, Marken ägs och sköts av planens huvudman som är samfällighetsföreningen. I de äldre planerna kallas områdena för *Park*, men numera avses med den beteckningen att områdena vårdas på det sätt som vi vanligen menar med parkskötsel i tätorter. Beteckningen *Natur* medger en mer extensiv skötsel. Inom *Natur-området* har de områden som används som *badplats*, *båtplats* och *samlingsplats – dansbana* markerats speciellt. Inom dessa områden får byggnader som hör till den angivna verksamheten i begränsad omfattning uppföras efter prövning av byggnadsnämnden. Inom *Natur-området* kan också gemensamma miljöhus eller andra anordningar för sophantering placeras. För miljöhus krävs bygglov.

Även de stora *dikena* i området har markerats.

- Planförslaget innebär att alla grönområden får beteckningen *Natur*. Det innebär att skötseln bör fortsätta på samma sätt som sker idag. Inom dessa områden får byggnader som hör till ändamålet uppföras av föreningen i begränsad omfattning efter prövning av byggnadsnämnden. Miljöhus får också uppföras efter prövning. Geotekniska undersökningar kan komma att krävas vid bygglovansökan.

Badplats

Den iordningställda badplatsen med sandstrand och en brygga som läggs i på våren nås via Badstigen. Vid badplatsen finns också badhytter och en torrtoalett. Parkeringen vid butiken vid Västlandavägen kan användas.

Nicklas Udde finns kvar som badplats till dess området avstyckas som en tomt och säljs.

- Planförslaget innebär att om Nicklas Udde säljs kommer det endast att finnas en badplats i området, den vid Badstigen.

Båtplats

Vid Pumpstigen finns en båtlägningsplats och lite längre söderut en båtbygga.

Här finns också det vattenverk som använts för sommarvattnet. Om någon annan byggnad ska uppföras i området måste geotekniska förhållanden och höjdsättning ägnas särskild uppmärksamhet.

- Byggnad i området måste föregås av en geoteknisk undersökning.

Festplats – dansbanan

Centralt i området vid Påfågelvägen ligger festplatsen med dansbanan där de flesta gemensamma aktiviteterna i området äger rum. Där finns en större gräsmatta som hålls klippt och där midsommarstången brukar placeras. Här finns också ett mindre maskinsjul och en torrtoalett. Dansbanan får anslutning till vatten- och avloppsnätet.

- Byggnader som hör till ändamålet får uppföras i begränsad utsträckning.

Diken

Området avvattnas mot Västlandasjön genom ett antal stora grävda diken. Sunnasjön avvattnas genom ett dike mot den grävda kanalen i öster. Dikena har markerats på plankartan. Västlanda samfällighetsförening ansvarar för dagvattenhanteringen i området.

- Det är viktigt att dikena hålls väl rensade så att vattenavledningen fungerar.

Strandskydd

Ansökan om upphävt strandskydd kommer också att göras för de vattenområden där planen utökats. Se *1.4.1 Läge och areal* på sidan 6. Det är en fördel om fastighetsgränser, plangräns och område där strandskydd gäller stämmer överens.

1.7.7 Trafik

Vägar och parkering

Området nås via länsväg 584 som passerar öster om området. Vägen har asfaltbeläggning. Utfart mot denna väg får inte ske direkt från tomt. Däremot finns en anslutning till transformatorn som ligger vid fastigheterna Sundänge 1:128 och 1:130. Om någon fastighet har utfart mot väg 584 måste denna tas bort.

Samtliga mindre vägar inom området är smala grusvägar, många med vändplaner. Om området blir mer utnyttjat kanske det kommer önskemål om asfaltering. I så fall måste möjligheterna till dagvattenavledning förbättras. Det är inte säkert att de befintliga dikena längs vägarna är tillräckliga.

Eftersom det inte finns några särskilda gång- och cykelvägar i området bör hastigheten i området begränsas till 30 km /tim.

I samband med ledningsarbetena för vatten och spillvatten läggs även rör för gatubelysning. Till att börja med placeras 18 st. belysningsstolpar ut i vägkorsningar inom området.

- Planförslaget medger inte någon utfart direkt mot väg 584. Befintliga utfarter från bostadsfastigheter ska tas bort.
- Om vägarna i området asfalteras måste dagvattenfrågan ses över.

Vägsamfälligheter

Bodavägen ingår i Sundänge – Snarens vägsamfällighet som har ansvar även för vägar utanför området. Bodavägen fungerar dels som lokal anslutning för fastigheter i området och dels som genomfart för fastigheter belägna väster om planområdet.

Kommentarer till ändringar av vägmark i förhållande till de gällande detaljplanerna

Vägfrågorna behandlas tillsammans med övriga fastighetsfrågor under rubriken *1.7.5 Fastigheter där speciella förhållanden råder*.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken inom området är i huvudsak hänvisad till vägarna. Det kan innebära konflikter med biltrafiken eftersom vägarna är smala och sikten skyddad på vissa ställen.

Det finns även en enkel promenadstig mellan badplatsen, båtplatsen och Julgransstigen.

1.7.8 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.

Som för all bebyggelse utanför tätorterna får 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. Det kan innebära en minskad risk för inbrott och i övrigt ge en större känsla av trygghet i området.

1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.8.1 Elförsörjning

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen inom området.

Elledningarna inom området är markförlagda. Arbetena gjordes för ca 5 år sedan. Under 2008 markförläggs anslutande ledningar i omgivningen. Inom planområdet finns ett antal transformatorstationer. I detaljplaneförslaget har *E-områden* (områden för tekniska anläggningar) med en storlek av 10x10 meter reserverats runt stationerna. Områdena finns vid

- Västlandavägen (norra delen).
- Söder om affären vid Påfågelvägen.
- Västra sidan av väg 584 ungefär mitt i området.
- Söder om Bodavägen i västra delen av området.

Till helt övervägande del är ledningarna förlagda på föreningens mark i vägar eller naturområden. På något ställe kan de ligga inom privatägd mark och borde egentligen markerats med *u-område* (område för underjordiska allmänna ledningar) som ett observandum vid byggande, men så exakta uppgifter om var ledningarna är förlagda att det går att markera några u-områden finns inte att tillgå.

1.8.2 Teleledningar

Inom området finns också markförlagda teleledningar, mestadels inom vägområde, men även på tomtmark. Liksom för elledningarna saknas tillräckligt detaljerat underlagsmaterial för att det ska vara möjligt att markera u-områden.

1.8.3 Kabel-TV

Rör för dragning av kabel-TV läggs ned i ledningsgravarna. Huvudman är Köpings Kabel-TV AB.

1.8.4 Vatten och avlopp

Bakgrund

Sundänge planerades under 1950-talet och 1960-talet för den enkla standard som då var vanlig i fritidshusområden. Stugorna skulle bara utnyttjas några veckor på sommaren. Vattnet hämtades från gemensamt anlagda brunnar. Vatten skulle inte dras in i husen och några avlopp fick inte anordnas. Endast torrtoaletter tilläts. Trots detta uppstod problem med dricksvattenkvaliteten redan på 60-talet.

Användningen av fritidshusen har successivt ökat och därmed har krav på större utrymmen och högre standard när det gäller vatten och avlopp ställts. Brunnar har borrats och vintervatten har funnits tillgängligt för de boende i området. Avloppslösningarna har inte anpassats till denna standardhöjning utan varit dimensionerade för ett enklare boende.

Grundvattenmagasinet under Sundänge har troligen aldrig varit idealiskt för att hämta dricksvatten från. Sedan området bebyggdes har det försämrats.

Stora delar av Sundängeområdet ligger lågt och har åtminstone vid snösmältning problem med hög grundvattennivå. Detta innebär att det inte är lämpligt att ha enskilda avloppslösningar i området.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Kommunen har beslutat bygga ut vatten- och spillvattennät i området. Ca 8 km långa anslutningsledningar dras i öst-västlig riktning. Anslutningen till de befintliga ledningarna Köping – Kolsva sker i höjd med Lyftinge. Dessa är i sin tur anslutna till kommunens vattenverk respektive spillvattenreningsverk i Köping. Inkoppling av Sundänge-området beräknas kunna ske i maj 2009.

Det kommunala verksamhetsområdet innebär att inga enskilda anläggningar accepteras i området. Alla som vill ha vatten och avlopp måste ansluta sig. (Om vissa förutsättningar uppfylls kan nyttjande av eget vatten accepteras.)

Även om man väljer att vänta med själva anslutningen måste fastigheten bidra till kostnaden för anläggningen.

Dagvatten

Samfällighetsföreningen ansvarar för dagvattenhanteringen inom området. Det kommer inte att byggas ut något kommunalt dagvattensystem i Sundänge.

Dagvattnet inom området leds till Västlandasjön via ett system av diken. Dikena sköts av samfällighetsföreningen. Någon ändring är inte planerad.

Sommarvatten

Enligt beslut på årsstämman 2008 ska sommarvattnet behållas för bevattning.

1.8.5 Avfallshantering

Brännbart avfall och kompostavfall hämtas på de enskilda tomterna. Hämtningsförhållandena är inte tillfredsställande och en annan lösning måste sannolikt sökas. Bygglov för gemensamma miljöhus kan meddelas inom *Natur-*områdena utan att några särskilda platser finns utpekade i detaljplanen.

Vafab Miljö AB planerar utbyggnad av en återvinningscentral vid Himmetavägen en bit in från väg 250, alltså på vägen mellan Köping och Sundänge. Avståndet från Sundänge är ca 14 km.

1.9 SERVICE

1.9.1 Butiker

Under sommarsäsongen finns en kioskbutik som även kan ta emot beställningar på varor. Butiken ligger centralt i området vid Västlandavägen.

1.9.2 Skola och barnomsorg

Barnomsorg och grundskola finns i Kolsva. Avståndet dit är 8 km.

Gymnasieskola finns i Köping, avstånd ca 15 km (Ullviskolan).

1.9.3 Hälsovård

Vårdcentral och apotek finns i Kolsva.

1.9.4 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 Kommunfullmäktige den 2009-06-15 §40

Vunnit laga kraft 2009-07-16

2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1.1 Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

2.1.2 Tidsplan planprocessen

Samråd	december – januari 2009
Utställning	april – maj 2009
Antagande	juni 2009
Laga kraft	

2.1.3 Tidsplan plangenomförande

De flesta tomterna i området är bebyggda. Anläggandet av kommunalt vatten- och spillvattensystem och den ökade byggrätten ger möjlighet till utbyggnad eller utbyte av befintliga hus.

2.1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

2.1.5 Ansvarsfördelning

Västlanda samfällighetsförening som förvaltare av Sundänge ga:1 är huvudman för alla allmänna områden utom Bodavägen. I ga:1 ingår enligt anläggningsbeslut 1988-10-07 vägar, parkeringsplatser, grönområden och förrådsbyggnad inom detaljplan. Inga ändringar föreslås avseende huvudmannskapet för olika delar inom planområdet, förutom för vatten- och spillvattenanläggningarna.

Kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder på kvartersmark.

Vägar

Västlanda samfällighetsförening är huvudman för alla vägar inom planområdet (även Västlandavägen och Sundängevägen ingår i ga:1). Bodavägen ingår i Sundänge ga:2, Sundänge – Snarens vägsamfällighet som även omfattar vägar utanför planområdet.

Samfällighetsföreningen kommer att vara huvudman för eventuell gatubelysning i området.

Allmän platsmark – natur

Västlanda samfällighetsförening är även huvudman för naturmarken inom området och de anläggningar som finns där, bl.a. bad- och båtplatserna, dansbanan och diken för vattenavledning.

Vatten och spillvatten

Köpings kommun har inrättat ett kommunalt verksamhetsområde i Sundänge för vatten och spillvatten. Kommunen svarar för utbyggnaden av ledningsnät inom området och anslutningsledningar. Anslutning beräknas kunna ske i maj 2009.

Västlanda samfällighetsförening har servitut för ett pumphus på fastigheten Sundänge 1:278 vid Gårdsvägen. Avsikten är att anläggningen ska avvecklas och tas bort alternativt skänkas till fastighetsägaren. I så fall ska servitutet avvecklas.

EI

Vattenfall AB ansvarar för elnätet inom området.

Tele

TeliaSonera ansvarar för telenätet inom området.

Kabel-TV

Köpings Kabel-TV har förberett för anslutning till kabel-TV-nätet.

2.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.2.1 Fastighetsreglering

Fastigheten Sundänge 1:154 (f.d. minigolfbanan) redovisas som naturmark och kan överföras till Sundänge 1:10. Båda fastigheterna ägs av föreningen.

I övrigt föranleder planförslaget i sig inga fastighetsregleringsåtgärder. De åtgärder som ändå kan bli aktuella bekostas av den sökande.

2.2.2 (Avstyckning) Utgår ur planförslaget

utgår - (Om ytterligare tomter ska avstyckas från fastigheten Sundänge 1:9 får fastighetsägaren ansöka om och bekosta åtgärden.) - *utgår*

2.2.3 Befintliga servitut

Fastigheterna Sundänge 1:9 och Sundänge 1:222 har servitut för väg över föreningens mark (Sundänge 1:10) fram till vägmarken. Om Sundänge 1:9 ska delas upp i flera fastigheter kan servitutet behöva omprövas i samband med fastighetsbildningen. Även Sundänge 1:11 berörs av servitut.

Det finns också ett servitut för pumphus inom fastigheten 1:278. Anläggningen ska inte vara kvar och servitutet ska upphöra. Föreningen avser kontakta fastighetsägaren angående pumphuset.

2.2.4 Upplåtande av servitut

För y-område (allmän mark som upplåts för utfart) kan servitut upplåtas i de fall rättighet nu saknas. Åtgärden bekostas av den sökande.

2.2.5 Inrättande av ledningsrätt

I de fall allmänna ledningar dragits inom privata fastigheter bör ledningsrätt enligt ledningsrättslagen inrättas. Det är ledningsägaren som ansöker om och bekostar ledningsrätten.

2.3 EKONOMISKA FRÅGOR

2.3.1 Investeringar

Köpings kommun ansvarar för alla kostnader som gäller utbyggnad av vatten- och spillvattensystemet inom verksamhetsområdet för VA samt för de nya anslutningsledningarna mellan Lyftinge och Sundänge.

2.3.2 Övriga kostnader

Västlanda samfällighetsförening respektive vägsamfällighetsföreningarna svarar för eventuella åtgärder inom allmän platsmark. Kostnaderna för återställande av vägarna inom området efter ledningsgrävningen regleras mellan kommunen och Västlanda samfällighetsförening eller respektive vägsamfällighet.

2.3.3 Planavgift

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

2.3.4 Anslutningsavgifter

Kostnaden för anläggande av vatten- och spillvattenanläggningen samt för anslutning tas ut av fastighetsägarna enligt särskild taxa. Taxan beslutades av kommunfullmäktige den 29 september 2008. Beslutet har överklagats av Västlanda samfällighetsförening och prövas f.n. av Statens va-nämnd.

2.4 TEKNISKA FRÅGOR

2.4.1 Grundläggning

De geotekniska förhållandena inom området behandlas i planbeskrivningen. Geotekniska utredningar bekostas av fastighetsägaren.

2.5 ÖVRIGT

2.5.1 Strandskydd

utgår - (Planförslaget innebär att strandskyddet på fastigheten Sundänge 1:9 bör upphävas. Ett upphävande prövas av länsstyrelsen och bör göras innan planförslaget antas.) - *utgår*

Ansökan om upphävt strandskydd kommer också att lämnas in för de delar av vattenområdena som tillhör Sundänge 1:10 och 1:11 där detaljplanen föreslås utökas. Syftet är att få överensstämmelse mellan fastighetsgränser, planområde och strandskydd.

2.6 MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Västlanda samfällighetsförening	Fastighetsägarrepresentanter
Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Vattenfall AB	Elförsörjning
TeliaSonera	Telenät
Köpings Kabel-TV AB	Kabel-TV

För detaljplanen svarar planarkitekt Christina Johansson, stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKTKONTORET



Per-Inge Nilsson
Stadsarkitekt



Christina Johansson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige den 2009-06-15 §40

Vunnit laga kraft 2009-07-16