

Detaljplan för Hogsta 1:13 m.fl.

i Munktorp, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 21 mars 2022
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden den 23 mars 2023
Fick lagakraft den 21 april 2023

Innehåll

Inledning	3
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Planförfarande	4
Preliminär tidplan	4
Medverkande	4
Förutsättningar	4
Plandata	4
Politiska ställningstaganden	5
Befintliga förhållanden	6
Natur	6
Arkitektur	7
Skydd av natur/bebyggelse	8
Skydd av områden	9
Offentlig och kommersiell service	9
Trafik	10
Teknisk försörjning	10
Hälsa, säkerhet och miljö	12
Planförslag	14
Utformning	14
Skydd av natur	16
Trafik	16
Post	16
Teknisk försörjning	16
Hälsa, säkerhet och miljö	17
Konsekvenser	19
Miljökonsekvenser	19
Ekonomiska konsekvenser	20
Sociala konsekvenser	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	23

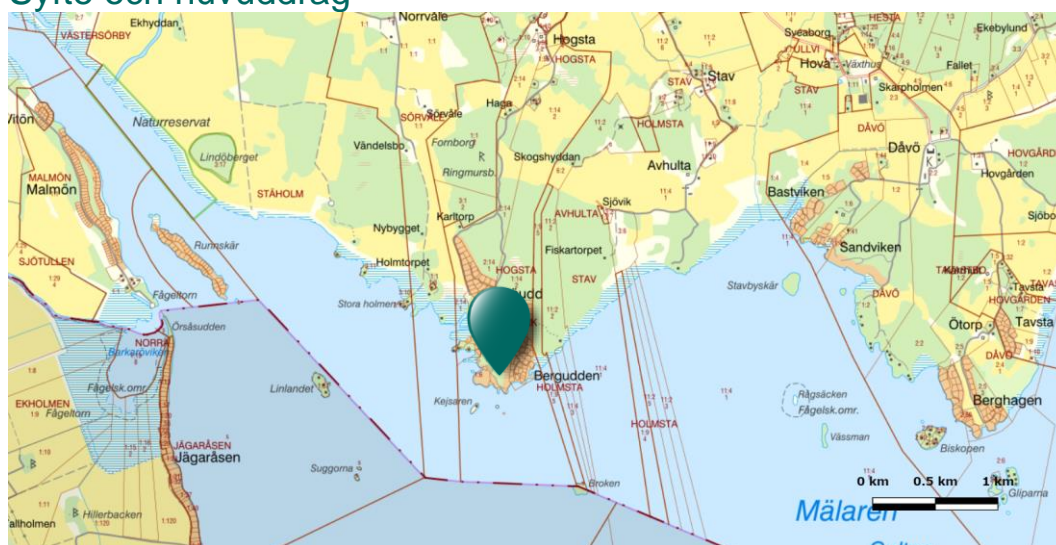
Inledning

Detaljplanen omfattar fastigheten Hogsta 1:13, och del av fastighet Hogsta 1:14, som består av skog samt tio fritidshus. Hogsta 1:13 ägs av medlemmarna i Berguddens ekonomiska stugägareförening. Stugägarföreningen vill stycka av fastigheten Hogsta 1:13 till tio fastigheter för att sedan överlåta de blivande fastigheterna till respektive föreningsmedlem. I samband med detta upprättas detaljplanen.

I gällande översiktsplan ”Köping i framtiden” framgår att kommunen har en positiv syn på omvandling av fritidshus till året-runt-bostäder. Det finns flera byar längs Norra mäljarstranden där omvandling sker och där det finns önskemål om utökade byggrätter. En förutsättning är att det går att ordna vatten och avlopp (VA) i en gemensam lösning för hela området, och att det kan göras på ett miljöriktigt och långsiktigt hållbart sätt.

I kommunens VA-plan pekas Norra mäljarstranden ut som ett område med behov av åtgärder där kommunen är skyldig att inrätta verksamhetsområde och se till att behovet av vatten och/eller avlopp tillgodoses genom en allmän anläggning, 6 § i lagen om allmänna vattentjänster (6 § LAV). Beslut togs av kommunfullmäktige 2016 och vatten-, och avloppsavdelningen på Västra Mälardalens Energi och Miljö AB arbetar nu med en vatten-, och avloppsutbyggnad av Norra mäljarstranden.

Syfte och huvuddrag



Planområdets lokalisering markerat med grön markering.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder och viss utbyggnation av dessa, i avsikt att genomföra en avstyckning från Hogsta 1:13 till tio enskilda fastigheter.

Planläggningen tar hänsyn till områdets karaktär och den översvämningsrisk som kan uppstå vid ett 100-års flöde i området genom att begränsa byggrätter och var byggnader får placeras. Strandskyddet upphävs på kvartersmarken och på vägen i detaljplanen, men kvarstår på övrig mark där allmänhetens tillgång till stränderna värnas.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900), och SIS planbestämmelsekatalogen version 2018.

Preliminär tidplan

Samråd	april-maj 2022
Granskning	december 2022 - januari 2023
Antagande	mars 2023
Laga kraft	april 2023

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun genom planhandläggare Angelica Sjölund och planchef Anita Iversen. Framtagandet har skett med en projektgrupp där deltagande tjänstemän representerat olika sakområden. Från samhällsbyggnadsförvaltningen har representation funnits gällande GIS, miljö-, bygglov-, samt mark-, och fastighetsfrågor. Västra Mälardalens Energi och Miljö AB har deltagit med särskild kunskap gällande gatu- och parkfrågor samt vatten-, avlopp-, och dagvattenfrågor.

Förutsättningar

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Hogsta på Bergudden, vid Mälaren i södra Munktorp, Köpings kommun.

Området avgränsas i öster av fastigheterna Hogsta 1:46, 1:48, 1:49 och 1:50, i väster av Mälaren samt fastigheterna Hogsta 1:6 och 2:14. I söder avgränsar Mälaren samt i norr avgränsar fastigheten Hogsta 1:14.

Planområdets areal är ca 5,2 hektar.

Markägoförhållande

Marken inom Hogsta 1:13 ägs av medlemmarna i Berguddens ekonomiska stugägareförening. Marken på de delar som omfattas av detaljplan, på Hogsta 1:14, är privatägd.

Politiska ställningstaganden

Målstyrning

I ett av Köpings kommuns tre utvecklingsmål 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” vill kommunen att ”*Köping är en hållbar, trygg och inspirerande kommun som ger förutsättningar för livs kvalitét*”. Målen är att kommunen ska arbeta för en trygg och attraktiv livsmiljö samt för en hållbar miljö. Detaljplanen uppfyller utvecklingsmålet då den möjliggör för bostäder som ska bidra till en trygg och attraktiv livsmiljö.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, *Köping i framtiden*, antogs av kommunfullmäktige 24 september 2012. I översiktsplanen utgör planområdet ett utredningsområde för omvandling av fritidshusområde.

I översiktsplanen framgår att kommunen har en positiv syn på omvandling av fritidshus till året-runt-bostäder. En förutsättning är att det går att ordna vatten och avlopp i en gemensam lösning för hela området och att det kan göras på ett miljöriktigt och långsiktigt hållbart sätt.

I arbetet med nya detaljplaner invid sjöar och vattendrag ska allmänhetens tillgång till stränderna värnas och om möjligt förbättras.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga planer och beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte behöver upprättas ett detaljplaneprogram. Detaljplanen möjliggör för bostäder inom ett fritidshusområde som har varit etablerat i många år.

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 170), gav den 11 juni 2019 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanearbetet för Hogsta 1:13 i Köpings kommun, för att möjliggöra för bostäder.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt gällande lagstiftning ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medför betydande påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. För att bedöma planens miljöpåverkan har en bedömning om miljöpåverkan gjorts.

Bedömningen om miljöpåverkan är utformad som en checklista utgående från 4§ MKB förordningen. Resultatet av bedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 5§ miljöbalken behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2020-03-24) att planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken

och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen inte är nödvändig.

Befintliga förhållanden

Natur

Vegetation och terräng

Området består i huvudsak av skogsmark. Fastighetsägaren gallrar skogen vid behov.

Ett område i västra delen av planområdet ingår i Länsstyrelsens Våtmarksinventering där marken har klassats innehålla höga naturvärden (klass 2). Hela området omfattas även av länsstyrelsens skogliga värdestrakter.

Inom planområdet finns höjdskillnader där marknivåerna varierar mellan + 0,70 och + 10,0 meter (RH 2000).

Geoteknik

Enligt Statens Geotekniska Institutets (SGI) ras- och skredriskkarta finns ingen ras- och skredrisk inom området. Det är övervägande fastmark inom området, där kartvisaren över jordarter 1:25.000–100 000 visar att marken består av urberg och sandig morän.

Rekreation

En del av planområdet ingår i ett större skogsområde med sociala värden som är utpekad i översiktsplanen. Skogen är ett strövområde för de närboende och det rörliga friluftslivet, där markerna innehåller både bär och svamp. Förutsättningar finns för både båtliv och fiske i närområdet.

Hydrologiska förhållanden

Länsstyrelsens lågpunktskartering visar vilka flödesvägar som finns i området. Karteringen visar att planområdet har sin avrinning direkt till Mälaren.



De blå beldragna strecken i kartan visar flödesvägar för ytvatten i området.

Grundvatten

Inga grundvattenförekomster är registrerade hos VISS (Vatteninformationssystem Sverige) för området.

Landskapsbild

Vegetationen inom planområdet utgörs av ädellövskog med inslag av barrträd. Planområdet är idag delvis exploaterat med fritidshus och uthus men består mestadels av skogsmark.

Arkitektur

Landskapsbild och bebyggelse

På kartor från 1960-talet syns att området redan då var bebyggt med stugor.

Inom planområdet utgörs befintlig bebyggelse av ett tiotal stugor med privata tomter, där stugorna i dagsläget används som fritidshus. Byggnaderna är förhållandevis små med i snitt 70 kvadratmeter för huvudbyggnaden. Huvudbyggnaderna är uppförda i en våning, där de flesta byggnaderna har sadeltak och fasader av trä. Färgsättningen på stugorna är varierande.

Miljön kring fastigheten Hogsta 1:13 utgörs till största del av natur och vatten men även av samlad bebyggelse. Bebyggelsen på Hogsta 1:50, öster om Hogsta 1:13, består av samlad bebyggelse i form av en- och tvåplansvillor. Även nordväst om Hogsta 1:13 finns ett område med mer sammanhållen bebyggelse som är relativt lik den bebyggelse som finns på Hogsta 1:50. Sydväst om planområdet finns en bostadsfastighet som nås via en väg över Hogsta 1:13.



Några av de fritidsbus som finns på Hogsta 1:13.

Skydd av natur/bebyggelse

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till karaktär och läge, samt rådande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada.

Mälaren utgörs av nationellt värdefulla vattenmiljöer som är särskilt värdefulla för fisk. Mälaren räknas som en stor näringsrik slättlands sjö som innehåller värdena asp, flodnejonöga, ål, abborre, gös och gädda.

Riksintresse

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder

som påtagligt kan försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

Planområdet ligger inom en del av det geografiska området Mälaren med öar och strandområden som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Området gränsar till Mälaren vilket är område av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas.

Naturskydd

Artskydd

Enligt Artportalen finns flera nära hotade eller sårbara fåglar inom planområdet såsom rördrom, kungsörn, havsörn, drillsnäppa, gråtrut och rörsångare. Dessa fynd är validerade och inrapporterade mellan åren 2004–2016.

Vidare har nära hotade eller starkt hotade fåglar som ärtsångare, björktrast, svartvit flugsnappare, grönfink, och gulspurv inrapporterats. Dessa fynd är dock inte validerade. Fynden inrapporterades under år 2020.

Biotopskydd

Planområdet berörs inte av biotopskydd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid hav, sjöar och vattendrag. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden, samt bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten (Miljöbalken SFS 1998:808 7 kap. 13–18 §§).

För planområdet gäller det utökade strandskydd på 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Närmsta förskola och skola är belägna i Munktorp, ca en mil norr om planområdet.

Hälso- och sjukvård

Achima Care Köpings vårdcentral och Ullvi-Tuna (Region Västmanland) är placerade på ett avstånd om ca 1,3 mil från Hogsta 1:13. Närmsta sjukhus är Köpings lasarett drygt 1,3 mil bort.

Handel

Inom ett avstånd på ca 1,2 mil från Hogsta 1:13 finns både Köpings centrum och handelsområdet Big Inn med b.la. kommersiell service, restauranger, mataffärer, samt apotek.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns inga separerade gång- och cykelbanor. Gående och cyklister använder befintlig bilväg.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik till planområdet.

Gator och biltrafik

Genom planområdet går en smal slingrande väg, där vägbredden är ca tre meter. Vägen är en enskild väg som är klassad som småväg enligt Trafikverkets kategori. Vägens standard är en grusad väg som är beväxt med gräs.



En del av vägen som går genom planområdet.

Parkering

Idag parkerar boende och besökare antingen vid sina tomter eller längsmed vägen.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet har i dagsläget försörjning via enskilda dricksvattenbrunnar och enskilda avloppslösningar. En del av stugorna har mycket enkla lösningar med torrdass och vissa tar med sitt dricksvatten i dunk. Det finns fem kända enskilda brunnar inom området enligt brunnsarkivet.

Dagvatten är regn, snö och hagel som rinner av från till exempel vägar, parkeringsplatser och tak. Under naturliga förhållande tränger större delen av vattnet ner i marken innan det når vattendragen. Dagvatten på tomten infiltreras direkt på tomtmark eller inom naturområdena. Höjder inom området gör att området har en naturlig avrinning mot Mälaren.

Renhållning

Idag har stugägarföreningen en gemensam plats för sophämtning norr om sin fastighet. För att underlätta sophämtningen står stugägarföreningens soptunnor på Hogsta 1:14 i början av infartsvägen till Hogsta 1:13.



El och fiber

Mälarenergi Elnät AB är nätägare och har idag lågspänningsledningar som är luftburna i området.

Fiber är inte framdraget till planområdet.

Räddning

Området ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten. Det tar ca 20 minuter att ta sig från Räddningstjänsten Mälardalen i Köping till Hogsta 1:13.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning, skyfall och höga flöden.

Vattennivån i Mälaren varierar över tid. Det finns risk för översvämning i delar av planområdet redan vid så kallat 100-års flöde. Nivån vid ett så kallat högsta flöde beräknas teoretiskt kunna ligga på 2,7 meter över havet (RH 2000), vilket resulterar i att stora delar av Hogsta 1:13 skulle översvämmas vid ett beräknat högsta flöde.



Bilden visar vilka delar av området som skulle översvämmas vid ett beräknat högsta flöde.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet ägt rum inom planområdet. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten ändå skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar, ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns MKN för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vatten.

Vattenkvalitet

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det så kallade vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattens kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

För Mälaren-Galten gäller miljö kvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2021-12-20.

Kvalitetskravet är att Mälaren-Galten ska uppnå God ekologisk status till 2033. Nuvarande statusklassning är otillfredsställande ekologisk status främst med beaktande av övergödningsproblematik. Vad gäller den kemiska statusen så är den god. Dock bortser man då från höga halter av bromerade difenyletrar och kvicksilver där det finns ett generellt undantag. Ett undantag specifikt för vattenförekomsten för höga värden av TBT finns fram till 2027. Bli inte halterna lägre efter detta årtal kommer den kemiska statusen att klassas ned.

Utomhusluft

Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Mälaren-Galtens avrinningsområde. Mälaren ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas, där Mälaren klassas som annat fiskvatten.

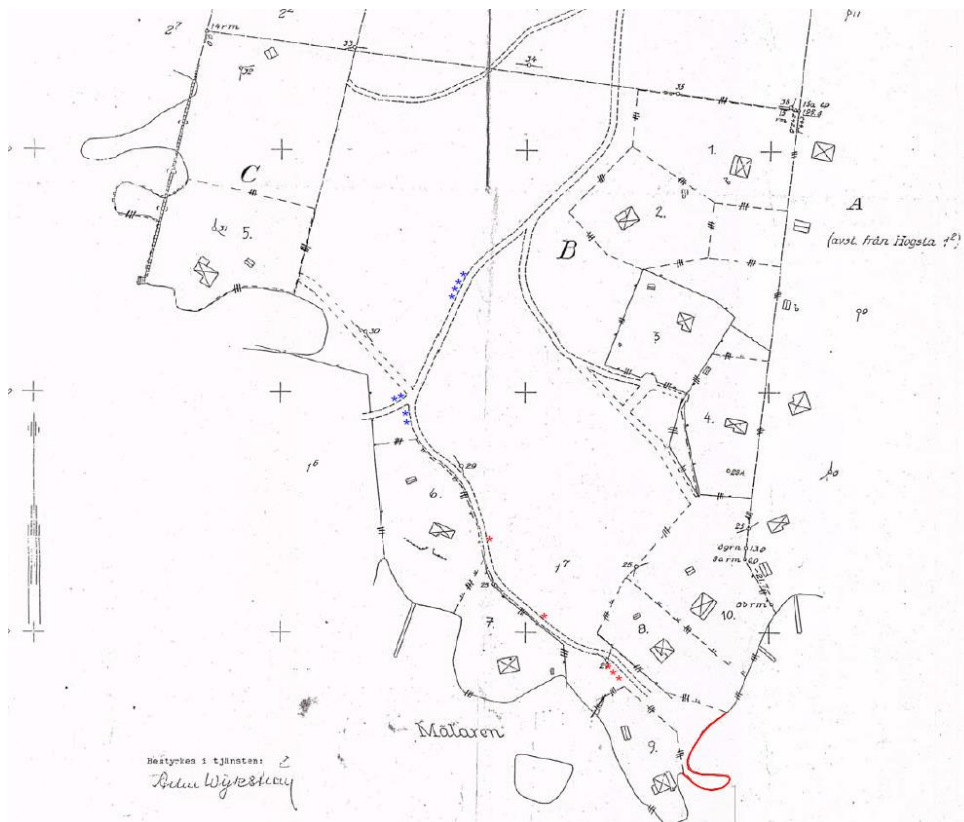
Farligt gods

Planområdet berörs inte direkt av några leder för farligt gods. På Mälaren går båttransporter av farligt gods.

Planförslag

Utformning

Planen syftar till att möjliggöra för friliggande bostäder. Markanvändningen för kvartersmarken planläggs som bostäder (B). Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår bland annat permanentbostäder och fritidshus. Gränserna var kvartersmark (B) övergår till allmänplats (NATUR₁) har till stor del utgått från intentionerna i stugägarföreningens egna ”storkarta”.



Stugägarföreningens ”storkarta” från 1968 visar hur de har uppfattat tomtergränserna.

Eftersom ”storkartan” är en dålig geometrisk avbildning av verkligheten har samhällsbyggnadsförvaltningen vid avgränsning av kvartersmarken sett till tomternas form på ”storkartan” men lagt mer vikt till hur det avspeglas på plats, alltså vad tomtägarna sedan 1960-talet har uppfattat som sin tomt. På många platser visas tomtavgränsningarna tydligt genom häckar och staket. Principen har också varit att tomtägarna inte ska bli missgynnade för att de genom åren valt att behålla skogsvegetation på delar av tomten, och att de inte ska bli gynnade där det har privatiserats mer mark i strid mot strandskyddsbestämmelserna.

För att bevara den luftiga karaktären är intentionen att fler tomter än tio inte ska skapas. Därför ska de blivande fastigheterna i nordöst vara minst 1 700 m². Den blivande fastigheten längst i söder ska vara minst 1 100 m², och resterande blivande fastigheter ska vara minst 1 500 m² stora.

Detaljplanen reglerar att största byggnadsarea är 150 m² per fastighet där komplementbyggnader är inkluderat. Bebyggelsen regleras till högsta nockhöjd om sju meter där endast friliggande byggnader får uppföras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader regleras till fyra meter. Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns eller

tomtgräns, och komplementbyggnader ska placeras två meter från fastighetsgräns eller tomtgräns. På tomten i söder och nordväst ska huvudbyggnad placeras minst tre meter från fastighetsgräns eller tomtgräns.

För de tomter/fastigheter närmast Mälaren reglerar detaljplanen med planbestämmelsen b₂ att källare inte får finnas på grund av översvämningsrisken.

Den befintliga vägen som går genom området planläggs som allmän plats lokalgata (GATA₁). I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion, som bland annat trafikordningar, gatuparkeringar, laddstolpar, diken, planteringar, gräsytor, snöupplag med mera.

Skogen planläggs som natur (NATUR₁) och ska vara tillgänglig för allmänheten. Om ett område planläggs som natur beror på hur området sköts, om det är enligt skötselplan eller genom viss städning. Planbestämmelsen NATUR₁ innebär inte att grönområdet måste bevaras i det skick det var när detaljplanen fick laga kraft utan får skötas enligt skötselplan eller ortens sed. Detta innefattar viss röjning och avverkning. Rationellt skogsbruk kan inte bedrivas inom detaljplanerat område med denna användning.

Vid avverkning rekommenderas om möjligt att sälj, rönn, en, oxel, hagtorn, olvon, slån, bok, ek, nypon, hassel, apel och körsbär sparas. Detta är arter som kallas bärande frukter, vilket ger frukt och bär. De flesta av dessa arter är också blommande, alltså arter som är betydelsefulla som pollen- och nektarkällor.

Även några ”släpp” mot Mälaren planläggs som natur (NATUR₁) för att tillgängliggöra stranden.

Friyta

Planområdet ligger inom riksintressena för det rörliga friluftslivet och yrkesfiske, vilket gör att det finns mycket god tillgång till friytor i området. Inom kvartersmarken säkerställs friytor i plankartan genom en exploateringsgrad i kvadratmeter hur mycket av planområdet som får bebyggas.

Landskapsbild

Planområdet ligger naturskönt beläget vid Mälaren och skogslandskapet kring sjön. Området domineras av småkuperad skogsmark med mindre fritidshusområden. I omgivningarna runt Hogsta 1:13 finns även jordbruksmarker insprängda i landskapet. Områdets landskapskaraktär ska så långt som möjligt bevaras. Obebyggd naturmark inom tomterna bör bevaras.

Natur

Inom och i anslutning till planområdet finns goda förutsättningar för lek och rekreation. Närheten till vatten och natur är en stor tillgång för området.

Topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 0,70 och + 8,0 meter (RH 2000).

Området ligger i en söderslutning ner mot Mälaren med de lägsta nivåerna i anslutning till sjön.

Inga större förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande. Intentionen är att områdets karaktär ska bevaras. Ändring av markens höjdläge kan kräva marklov.

Skydd av natur

Då detaljplanen inte ändrar karaktären i området eller planlägger för något annat än bostäder, blir det ingen förändring från dagens situation, vilket gör att samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett plangenomförande inte kommer att påverka de rödlistade arternas möjlighet till fortlevnad.

Trafik

Tomterna kan byggas till året-runt-boende vilket kan leda till ökad personbilstrafik i området, samt att bland annat räddningsfordon måste kunna ta sig fram. Planförslaget bidrar inte till att tunga transporter kommer öka i området. Eventuellt kan det förekomma tunga fordon som behöver köra i området under en begränsad tid, vid anläggande av vatten och avlopp. Tung fordon medför slitage på vägarna och kräver viss bärighet. Det kan krävas åtgärder i vägnätet som till exempel bredare körfält och bättre underbyggnader. Vägen planläggs som GATA₁ där det kan anordnas parkering mot fastigheten Hogsta 1:6, i södra delen av Hogsta 1:13 samt parkering längsmed vägen där stugägarförening har en eldningsplats. Vid behov kan mötesplatser för fordon skapas, samt vändplatser på vägen (GATA₁).

Post

Vid byggnation av permanentbostäder i området ska postlådor placeras i en lådsamling vid infartsvägen till den enskilda vägen som går till fastigheterna Hogsta 1:14 och Hogsta 1:13.

Teknisk försörjning

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) ska dra fram kommunala ledningar för vatten- och spillvatten (VA) inom området, där syftet är att alla stugor på fastigheten Hogsta 1:13 ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Mälaren är vattentäkt för ca 2 miljoner människor i Mälardalen. I avsikt att uppnå förbättrad vattenkvalitet i Mälaren måste utsläppen till Mälaren minska. För att säkerställa en god tillgång till rent dricksvatten och ett bra omhändertagande av spillvattnet för de aktuella fritidshusområdena vid norra mälärstranden ska Köpings kommun dra fram en överföringsledning som längs Mälarens strand byggs som en sjöförlagd VA-ledning.

Ca 230 stycken befintliga hus omfattas av VA-utbyggnaden, men dimensionering sker för 300 stycken i syfte att klara en förtätning och viss utökning av antalet bostadshus. Det kommunala dricksvattnet ska ledas till områdena från Köping och spillvattnet leds i retur till Köping. Dagvatten hanteras lokalt.

Det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom naturlig infiltration inom planområdet. Detta kan ske på kvartersmark eller på de delar som är planlagda som skog (NATUR₁). Inom tomterna bör inte dagvatten avledas från en hårdgjord yta direkt till Mälaren. Vattnet bör i först rinna ut över vegetationsytor och helst även genom marken innan det når Mälaren. Samhällsbyggnadsförvaltningen förespråkar att man håller nere andelen hårdgjorda ytor och har kvar befintliga grönområden/vegetation.

De flesta vägarna i området saknar ordentliga diken. Avvattningen sker då direkt på tomtmark eller naturmark. Det är väghållarens ansvar att avvattningen fungerar inom vägområdet.

Renhållning

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Köpings kommuns renhållningsordning. Avfall bör i första hand samlas in i någon form av gemensamhetsanläggning. Avfall kan i vissa fall även samlas in från respektive fastighetsgräns. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Hämtningsplats för avfall sker idag på Hogsta 1:14, från infartsvägen till den enskilda vägen som går till fastigheterna Hogsta 1:14 och Hogsta 1:13. För anvisningar och de senaste råden om avfallshandling i Köpings kommun bör dialog ske med renhållningsansvarig.

EI

Mälarenergi planerar för flytt av luftledningarna till markledningar som ska samläggas med VA-ledningarna. Varje tomt/blivande fastighet ska kopplas på de markförlagda ledningarna.

Räddning

Gatunätet möjliggör räddningsinsats. Räddningsväg ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

Inom detaljplaneområdet bör det mindre än 50 personer. I mindre byar med maximalt 50 boenden krävs ingen brandvattenförsörjning från brandpostnät, alternativt brandvattensystem.

Hälsa, säkerhet och miljö

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskartor utgörs marken i planområdet till största del av sandig morän, och urberg. Marken inom planområdet klassas som fastmark och det bedöms inte finnas några ras- och skredrisker inom planområdet.

Markradon

Området är inte utpekad som riskområde för markradon.

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med den kommunala förvaltning som ansvarar för tillsyn enligt miljöbalken, dvs. miljökontoret för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Översvämning, skyfall och höga vattenstånd

Vattennivån i Mälaren varierar över tid. Nivån vid så kallat högsta flöde beräknas kunna ligga på ca +2,7 meter (RH 2000), vilket resulterar i att stora delar av Hogsta 1:13 ligger inom riskzon för översvämning vid ett teoretiskt beräknat högsta flöde. Även vid ett 100-års regn översvämmas vissa delar av Hogsta 1:13.

Detaljplanen har anpassats och utformats med planbestämmelser som förebygger skador och olyckor från översvämningar i planområdet vid ett 100-års regn. Detta motiveras av att det är befintliga fritidshus som planläggs och att inga stora byggrätter tillåts.

Underlag har varit arbetsmaterial till dagvattenplan för Köpings kommun där riktlinjer säger att i områden som påverkas av 200-års flödet får enstaka villor, fritidshus, parkeringsgarage, verksamheter med robusta lokaler och liknande bebyggelse lokaliseras inom 200-års flödet, men de ska placeras utanför en översvämningsrisk vid ett 100-års flöde.

Garage, uthus och liknande byggnader får placeras inom 100-års regn. Vid ombyggnation av befintliga vägar ska det generellt eftersträvas att vägytenivån inte översvämmas mer 20 centimeter vid ett 100-, respektive 200-års flöde/regn.

Den tolererade risknivån bedöms förutom sannolikhet även utifrån konsekvens där bebyggelse, bebyggelsens förväntade livslängd och ekonomiska värden vägs in.



Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Den planerade kommunala spillvattenledningen bidrar till en förbättrad vattenkvalitet i Galten, eftersom den innebär att utsläppen av kväve och fosfor från enskilda avlopp till Galten minskar. Även föroreningsbelastningen på grundvattnet kommer att minska.

Utomhusluft

Detaljplanen medger bostäder i ett redan befintligt bostadsområde, vilket inte kommer försämra luftkvaliteten.

Omgivningsbuller

Detaljplanen genererar inget omgivningsbuller som påverkar miljö kvalitetsnormerna.

Fisk-och musselvatten

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Avlopps- och dagvatten ska omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

Farligt gods

Farleden för sjöfart på Mälaren går på ett avstånd om mer än 500 meter från Hogsta 1:13, vilket inte bedöms påverka området om en olycka med farligt gods skulle inträffa.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Bedömning om miljöpåverkan/miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en strategisk miljöbedömning upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en strategisk miljöbedömning ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

En bedömning om detaljplanens betydande miljöpåverkan har gjorts. Bedömningen om miljöpåverkan är utformad som en checklista utgående från miljöbedömningsförordningen (2017:966). Resultatet av bedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 5§ miljöbalken behöver upprättas.

Miljö kvalitetsnormer

Spillvatten kommer att omhändertas och renas innan det når recipient. Dagvatten kommer i huvudsak att infiltreras på de egna fastigheterna. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten på ett negativt sätt.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Planområdet ligger dessutom inom riksintresse för Mälaren med öar och strandområden, där Mälaren utgör riksintresse för yrkesfisket.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte skadar områdets naturvärden på ett påtagligt sätt eller försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av riksintressena.

Naturmiljö

Föreslagen planläggning bedöms inte ta i anspråk eller påverka något annat sådant område som avses i 3 kap. 2–6 §§ miljöbalken. Tillgången till grönområden och vattenkontakt är god inom området.

Trafik

Planförslaget kan medföra ett ökat bilberoende då det ligger på landsbygden, utanför tätorten. Stora investeringar görs vid detta område, VME drar fram kommunalt VA. Planläggning i detta område följer tidigare kommunala beslut. Översiktsplanen för Köpings kommun (2012) pekar ut området som ett utredningsområde för omvandling av fritidshus. I

översiktsplanen har kommunen som mål att främja bebyggelse på landsbygden och erbjuda möjligheter att bo permanent i fritidshusområden. Om fastighetsägare i ett område är intresserade av året-runt boende vid fritidshusområden är kommunen beredd att pröva möjligheten till större byggrätter i ny detaljplan. En förutsättning är att det går att ordna vatten och avlopp i en gemensam lösning för hela området och att det kan göras på ett miljöriktigt och långsiktigt hållbart sätt.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

Arbetet med detaljplanen bekostas av beställaren av detaljplanen.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

I och med att det byggs ut kommunalt VA i området bidrar det till att vattnet renas innan det släpps ut i Mälaren.

Detaljplanen möjliggör för bostäder i närhet till naturen, vilket gör att de boende har nära till rekreation.

Hälsa och säkerhet

Området är utformat så att människors hälsa och säkerhet inte ska påverkas av översvämning från Mälaren vid ett 100-års flöde.

Barnperspektiv

Planområdet har goda möjligheter till utevistelse och lek med närhet till skogsmiljöer och vattenmiljöer.

Tillgänglighet

Omgivningarna i planområdet är inte tillgängliga för personer med rörelsenedsättning. Det går inte att ta sig till området med kollektivtrafik, men med bil eller båt. Eftersom området ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet är det tillgängligt för turismen, speciellt attraktivt kan det vara för naturturister och ekoturister.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen får laga kraft.

Ansvarsfördelning

Berguddens ekonomiska stugägareförening ansvarar för planens genomförande och samtliga åtgärder inom kvartersmark, liksom för åtgärder och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Stugägarföreningen ansvarar för och bekostar den fastighetsbildning som krävs och ansöker om detta hos lantmäterimyndigheten.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap menas vem som har ansvaret för anläggning och drift av allmän platsmark inom planområdet. All allmänplatsmark föreslås få enskilt huvudmannaskap. Stugägarföreningen som efter detaljplanen bör ombildas och bli en samfällighetsförening kommer efter detaljplanen få laga kraft vara huvudman för de allmänna platserna, vägen (GATA₁) och skogen (NATUR₁).

Vägen (GATA₁) och skogen (NATUR₁) är en naturlig del av området. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap är att området får en enhetlig förvaltning vid detaljplanläggningen i ett område där det redan idag är privata fastighetsägare som sköter om skogen, naturen och vägen.

Avtal

Det bedöms inte vara aktuellt att teckna exploateringsavtal eller annan typ av genomförandavtal mellan Berguddens ekonomiska stugägarförening och Köpings kommun.

Strandskydd

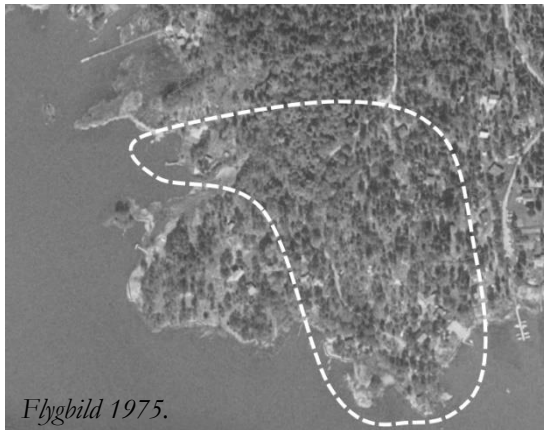
Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken och på gatan (a₁) i plankartan som ligger inom 300 meter från Mälaren.

Det generella strandskyddet infördes år 1975 och är på 100 meter. Länsstyrelsen i Västmanlands län beslutade år 2014 att utvidga strandskyddsområdet till 300 meter på fastlandet och alla öar i Mälaren. Motivet till det utvidgade strandskyddet är att området innehåller naturvärden som förstärks av riksintresset för det rörliga friluftslivet.

På bilder från den ekonomiska kartan (1962–64) syns att delar av Hogsta 1:13 är ianspråktaget med åtta byggnader, på denna karta finns också vägen uttridad, vilket innebär att området är ianspråktaget innan det generella strandskyddet trädde i kraft år 1975.



Ekonomiska kartan.



Flygbild 1975.

På flygbilder över Hogsta 1:13 från 1975 syns även där att området har blivit ianspråktaget med tio byggnader. Vissa av tomterna närmast Mälaren har en väl hävdad tomt där vegetation har röjts ända ner till strandlinjen där vissa av tomterna har bryggor och båtplatser. Föreningens så kallade ”storkarta” visar dock vad de sett som sin privata tomt redan innan det generella strandskyddet trädde i kraft år 1975. Med anledning av detta anser kommunen att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet på kvartersmarken (B) på södra Hogsta 1:13 samt på vägen (GATA₁) åberopas miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Som särskilt skäl för upphävandet av de byggnader som finns på det utvidgade strandskyddet

åberopas miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 2. Området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom bebyggelse från både Hogsta 1:13 och området öster om Hogsta 1:13.

I översiktsplanen för Köpings kommun är ett ställningstagande att vid arbete med nya detaljplaner invid sjöar och vattendrag ska allmänhetens tillgång till stränderna värnas och om möjligt förbättras. Riksintressena för det rörliga friluftslivet och yrkesfiske finns i detta område. Naturvärden så som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av planförslaget.

Strandskyddet för skogen (NATUR₁) föreslås kvarstå i full utsträckning. Detaljplanen planlägger släpp av naturmark (NATUR₁) till Mälaren för att göra strandkanten tillgänglig för allmänheten att ta sig till Mälaren, eller upp på land från Mälaren.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och el

Västra Mälardalens Energi och Miljö har förprojekterat området för en utbyggnad avseende vatten-, och avlopp (VA). Projekteringen har utgått ifrån Berguddens ekonomiska stugägareförenings "storkarta" över området där avsikten är att alla stugor på Hogsta 1:13 ska kunna kopplas på VA-ledningen. Intentionen är att VA-ledningen ska gå i gatan och inte vara på kvartersmark. På vissa ställen inkräktar dock det i förväg bildade ledningsrättsområdet på kvartersmark.

I detta detaljplaneförslag har tomten längst i väster fått mindre tomt än vad som antogs när ledningsrätten bildades, vilket gör att ledningsrättsområdet bör utökas fram till den blivande fastighetens gräns.

Trafikåtgärder

Den blivande samfällighetsföreningen underhåller vägen (GATA₁) och skogsområdena (NATUR₁) så att god framkomlighet kan upprätthållas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal, undertecknat 2019-11-18. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

Ersättning och inlösen

Huvudman för allmän platsmark inom planområdet har inlösenrätt för den mark som ingår i allmän plats. I praktiken sker detta genom att huvudmannen (fastighetsägarna inom planområdet) ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning och de markägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen (Hogsta 1:13) har rätt till ersättning för markupplåtelsen. I detta fall äger Berguddens ekonomiska stugägareförening redan Hogsta 1:13 vilket utgör den aktuella allmänplatsmarken.

Ersättningsfrågor kan också komma att aktualiseras vid omprövning eller upphävande av befintliga servitut och gemensamhetsanläggning inom planområdet.

Ersättning

Markägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen har rätt till ersättning, vilket ansöks hos lantmäteriet av Hogsta 1:13.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

VA-ledningar inom kvartersmark säkras genom ledningsrätt. Initiativ till ändring eller nybildande av ledningsrätt tas av VA-enheten på Västra Mälardalens Energi och Miljö.

Befintlig officialservitut 1983–977.3 med ändamålet väg till förmån för Hogsta 1:14 kan omprövas i samband med att gemensamhetsanläggning bildas så att Hogsta 1:14 istället ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Befintligt officialservitut 1983–977.2 med ändamålet parkeringsplats och stig till förmån för Hogsta 1:14 bedöms kunna kvarstå och användas parallellt med blivande gemensamhetsanläggning inom Hogsta 1:13 för att säkerställa nuvarande rätt för Hogsta 1:14 att angöra till udden som angränsar till planområdet. Om inte detta är möjligt behöver servitutsrättigheten omprövas.

På några platser gränsar kvartersmarken direkt mot vägen där ledningsrätt finns. Ledningsrätten är bildad utifrån ett gammalt kartunderlag (den så kallade ”storkartan”) med dålig geometrisk noggrannhet, och är ritad med många brytpunkter. För att kunna skapa fastighetsgränser med få gränspunkter och som följer de etablerade tomterna så sammanfaller inte användningsgränsen för kvartersmarken helt med ledningsrätten. På några platser går ledningsrätten in 1–5 meter på kvartersmarken. Intentionen är att ledningarna anläggs endast på gatumarken och utrymmet för detta bedöms tillräckligt. Därför markeras inga u-områden för ledningsrätten på kvartersmarken. Om anläggning eller framtida underhåll kräver åtkomst till en bit av kvartersmarken ger ledningsrätten ändå rätt till detta.

Ansökan om förrättningsåtgärder ansöks och prövas av Lantmäteriet.

Det finns tre befintliga avtalservitut D-2021-00409070:1.1, D-2021-00430499:1.1 och D-2022-00195114:1.1 som ger respektive stugägare rätt att använda små markbitar som tillhör Hogsta 1:14. De tre stugägarna med avtalservituten och fastighetsägaren till Hogsta 1:14 har kommit överens om att stugägarna ska köpa marken som servitutet avser. Alla tre servitutsytor som idag tillhör Hogsta 1:14 ingår därför i detaljplanen som kvartersmark (B).

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Efter detaljplanens antagande och lantmäteriförrättning ska Berguddens ekonomiska stugägarförening ansöka om avstyckning och överlåta de nybildade fastigheterna till stugägarna. Det innebär att stugägarföreningen kan avvecklas och ersättas av en samfällighetsförening som underhåller gemensamhetsanläggningarna som ska bildas för förvaltning av allmän platsmark inom planområdet. Samfällighetsföreningen bildas genom lantmäteriförrättning i samband med att gemensamhetsanläggningarna bildas.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Hogsta ga:8 avser djupborrad brunn. När området har anslutits till det kommunala VA-nätet kan gemensamhetsanläggningen omprövas alternativt kvarstå om så önskas.

Fastighetsbildning

Planen omfattar Hogsta 1:13 och delar av Hogsta 1:14. Nya fastigheter inom området kommer bildas genom avstyckning av fastigheten Hogsta 1:13 och Hogsta 1:14. Framtida avstyckning av fastigheten Hogsta 1:13 till tio fastigheter kan ske efter att detaljplanen fått laga kraft.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter söks hos Lantmäterimyndigheten och bekostas av berörda fastighetsägare, i detta fall Berguddens ekonomiska stugägareförening.

Konsekvenser för fastigheten Hogsta 1:13

Från fastigheten avstyckas tio nya fastigheter för bostadsändamål. Kvarvarande del av stamfastigheten kommer att belastas i sin helhet av blivande gemensamhetsanläggning för allmän platsmark.

Konsekvenser för fastigheten Hogsta 1:14

Hogsta 1:14 kommer också att anslutas till den blivande gemensamhetsanläggningen eftersom behovet av väg bedöms som väsentligt för fastigheten.

Detaljplanen medför att tre markområden inom Hogsta 1:14 som idag är upplåtna med avtals servitut istället ska överföras till Hogsta 1:13 och därmed ingå angränsande nybildade fastigheter som avstyckas från Hogsta 1:13.

Konsekvenser för fastigheten Hogsta 1:6

Hogsta 1:6 kommer att anslutas till den blivande gemensamhetsanläggningen eftersom behovet av väg bedöms som väsentligt för fastigheten.

För en mer detaljerad redovisning av fastighetsförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Angelica Sjölund
Planhandläggare