



**KÖPINGS KOMMUN**  
Stadsarkitektkontoret

**PL357**

## **Detaljplan för MALMÖN 1:87**

**Köpings kommun**



**Upprättad av Stadsarkitektkontoret 2005-12-12**

## **ANTAGANDEHANDLING**

PLANBESKRIVNING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Innehållsförteckning

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>2</b>
<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>3</b>
HANDLINGAR .....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA.....	3
<i>Läge och omfattning</i> .....	3
<i>Markägoförhållanden</i> .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
<i>Översiktsplan</i> .....	4
<i>Detaljplaner</i> .....	4
<i>Planprogram och miljöbedömning</i> .....	4
BEHOVSBEDÖMNING.....	5
<i>Övriga kommunala beslut</i> .....	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	5
<i>Allmänt</i> .....	5
<i>Bebyggelse och tomtmark</i> .....	6
<i>Höga vattenstånd i Mälaren</i> .....	8
<i>Markbeskaffenhet</i> .....	8
<i>Trafik</i> .....	9
<i>Teknisk försörjning m m</i> .....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	9
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>10</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	10
<i>Tidplan planprocessen</i> .....	10
<i>Genomförandetid</i> .....	10
<i>Avtal</i> .....	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	10
EKONOMISKA FRÅGOR .....	11
<i>Kommunala kostnader</i> .....	11
<i>Övriga kostnader</i> .....	11
<i>Planavgift</i> .....	11
MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE .....	11

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

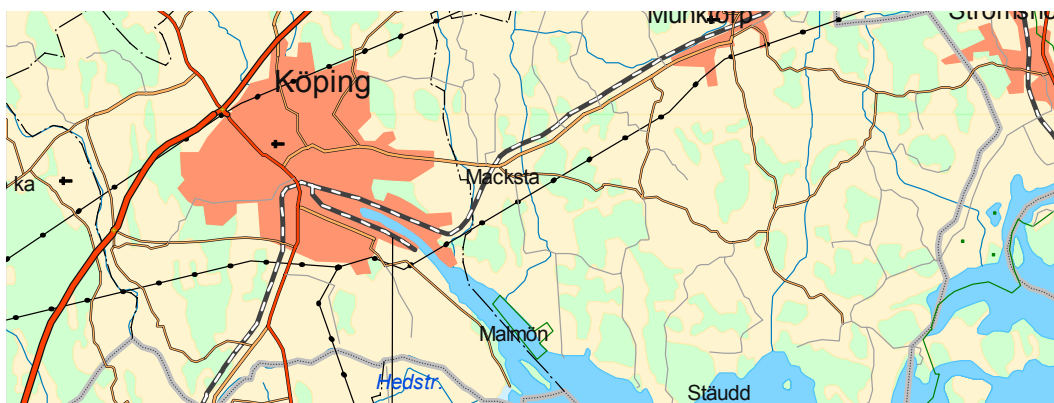
Planen upprättas för att möjliggöra en utökning av arealen för fastigheten Malmön 1:87 i Köpings kommun.

### PLANDATA

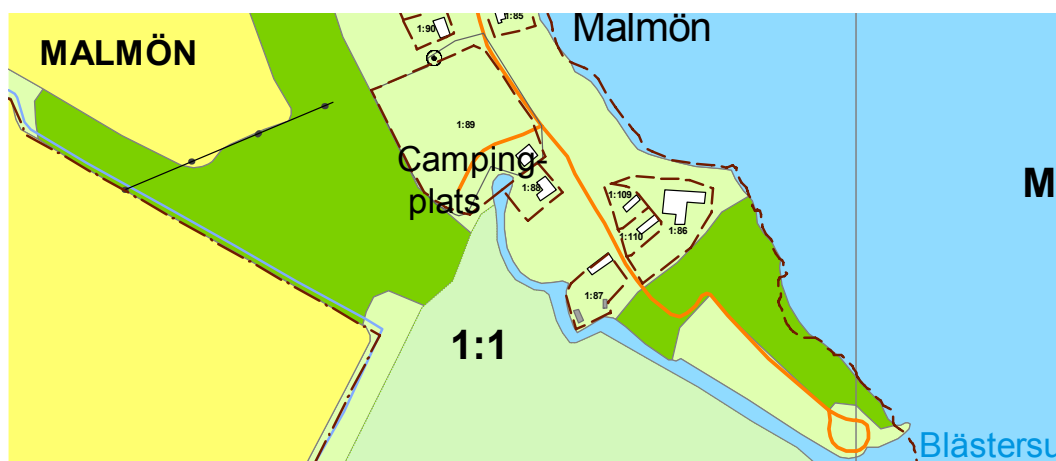
#### Läge och omfattning

Planområdet är beläget i den södra delen av bebyggelseområdet på Malmön och omfattar fastigheten Malmön 1:87 samt ca 500 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmön 1:1.

Malmön ligger vid Mälarens västra strand cirka 5 kilometer söder om Köpings centrum.



Översikt



Malmön 1:87 med omgivning

## Markägoförhållanden

Fastigheten Malmön 1:87 är i privat ägo och Malmön 1:1 ägs av Köpings kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

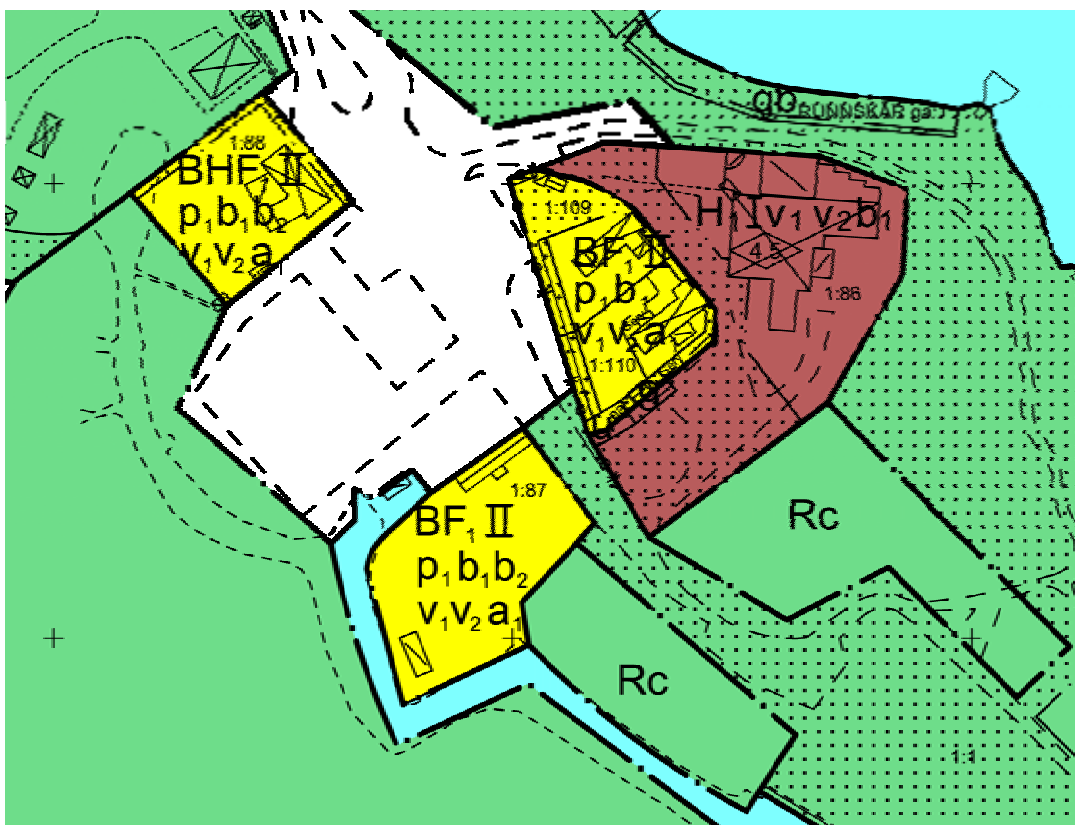
### Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs 1990-10-29.

Det aktuella planområdet omfattas av en gällande detaljplan varför inga särskilda anvisningar finns i översiktsplanen.

### Detaljplaner

Aktuellt markområde ingår i en detaljplan som vann laga kraft 2002-04-30 (PL334). Planen är en ändring av detaljplan 252 som fastställdes av länsstyrelsen 1983-10-12. Genom ändringen gavs planen nya bestämmelser med huvudsakligt syfte att medge en omvandling från fritidsboende till året runt boende med större byggrätter.



Gällande detaljplan (PL 334)

### Planprogram och miljöbedömning

Enligt PBL 5 kap 18 § skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

En miljöbedömning ska göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning i varje detaljplan ska avgöra behovet av en miljöbedömning.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6kap. 11§ andra stycket miljöbalken).

**Behovsbedömning**

Planens ringa omfattning och begränsade betydelse innebär att program och miljöbedömning i detta fall inte behöver göras. (Se vidare under ”Avvägning enligt Miljöbalken”).

**Övriga kommunala beslut**

Efter framställan från ägaren till fastigheten Malmön 1:87 beslutade kommunfullmäktige 2005-10-31 att överlåta två markområden från kommunens fastighet Malmön 1:1 till Malmön 1:87 samt uppdrog till byggnadsnämnden att i detaljplan pröva föreslagen arealutökning.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-11-16 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att i en ny detaljplan pröva föreslagen arealutökning för Malmön 1:87.

**AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

Aktuell mark bedöms inte från allmän synpunkt ha betydelse på grund av förekomst av särskilda natur- eller kulturvärden. Genom närheten till Mälaren omfattas området dock av miljöbalkens särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 4 kapitlet miljöbalken ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

De två markområden som ska tillföras befintlig bostadsfastighet omfattas båda av gällande detaljplan. Det norra området är planlagt som parkering och vattenområde där vattenområdet numera är utfyllt. Marken är redan ianspråktagen av fastighetsägaren som infart och biluppställning till fastigheten. Det södra området är planlagt som campingplats men är inte ianspråktaget.

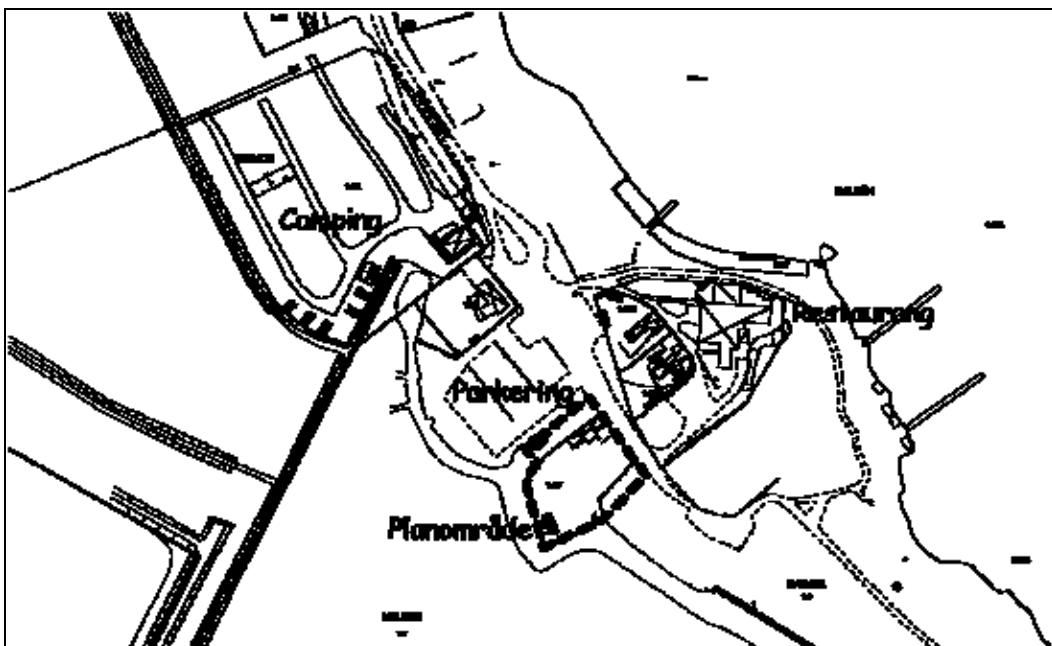
Markområdena är av ringa omfattning och bedöms inte påverka det rörliga friluftslivets möjligheter i området varför planen bedöms förenlig med miljöbalkens 4 kap.

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

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Allmänt**

Fastigheten Malmön 1:87 är den sydligast belägna fastigheten inom bebyggelsegruppen på Malmön. Området är ursprungligen planerat för fritidshus som med åren i ökad utsträckning börjat användas för permanent boende. År 2002 gavs området nya planbestämmelser för att underlätta denna utveckling.

Mark på Malmön som inte är ianspråktagen för bebyggelse är planlagd för olika fritidsändamål, park och naturområden. Malmön är ett populärt fritidsområde och innehåller friluftsbad, båtbygggar, campingplats och allmänna rekreationsytor. Omedelbart norr om fastigheten Malmön 1:87 finns en större allmän parkering och tvärs över gatan finns en restaurang.



Karta befintliga förhållanden

### Bebyggelse och tomtmark

Bebyggelsen på fastigheten Malmön 1:87 består i dag av två hus. En tredje förrådsbyggnad finns utanför tomten på mark som sedan lång tid nyttjats som infart till fastigheten. Bygglov har beviljats för ett nytt bostadshus men lovet har inte utnyttjats inom stipulerad tid och gäller därför inte längre.

Ägaren till Fastigheten Malmön 1:87 önskar införliva befintlig infart med förråd i tomtytan och öka byggbarheten genom en mera ändamålsenlig form på tomten samt en tydligare avgränsning mot eventuell camping i söder.

I överensstämmelse med dessa önskemål föreslås fastigheten utökas med ett ca 330 m<sup>2</sup> stort markområde i norr, mot befintlig parkering. Mot parkeringen har lämnats ett avstånd som medger att parkeringen, om behov skulle uppstå, kan utökas med en bilrad. Befintligt uthus ryms därmed inte helt inom den utökade tomten. Byggnaden måste flyttas så att den ligger minst två meter från den nya tomtgränsen.

I söder tillförs fastigheten ca 200 m<sup>2</sup> av ett naturområde som är planlagt för campingändamål. Området består av busk och trädvegetation och åtgärden bedöms inte menligt påverka möjligheten att i framtiden utnyttja kvarvarande område för camping.



*Det norra området*



*Det södra området*

Planbestämmelserna anpassas till vad som är brukligt i de planer som tas fram för nya småhusområden. Bruttoarean begränsas till 400 m<sup>2</sup>, komplementbyggnader inräknade.

Skärmtak om maximalt 25 m<sup>2</sup> får uppföras utan bygglov.

Byggnad får ha två våningar. Av skäl som framgår under rubriken ”Höga vattenstånd i Mälaren” får källare inte byggas

Bostadsbyggnad får inte placeras närmare gräns mot granntomt än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare gräns mot granntomt än 2 meter.

Byggnader där personer vistas stadigvarande skall ha grundläggning i radonsäkert utförande.

### **Höga vattenstånd i Mälaren**

Räddningsverket har under år 2001 gjort en översiktlig översvämningskartering för Mälaren. I karteringen finns beräkningar av hur höga vattenstånd som kan uppstå. Beräkningarna görs för flera olika fall. Dels talar man om återkomsttiden mellan två höga flöden. I utredningen har man bl a räknat på ett flöde med 100 års återkomsttid. Den statistiska sannolikheten för att ett sådant flöde skall inträffa under en 100-årsperiod är 63% och att det skall inträffa under en 10-årsperiod är 10%. Man har också räknat enligt förutsättningen att det i Mälalområdet skulle komma lika mycket nederbörd som det gjorde i Centraleuropa under sommaren 1997, och som orsakade mycket stora översvämningsar. Den allra mest extrema situationen är en beräkning enligt Flödeskommitténs riktlinjer för riskklass-I dammar.

Oftast anges ett enda värde för hela Mälaren, d v s ett medelvärde för de uppmätta värdena i Västerås, Stockholm och Södertälje. Variationerna kan lokalt vara stora, t ex på grund av ojämn tillrinning. I Galten mynnar flera stora flöden.

Vindförhållandena har också inverkan. Om vinden ligger på kraftigt från öster kan vattenståndet i Galten vara 0,2 – 0,3 m högre än medelvärdet.

Det beräknade 100års-flödet enligt ovan är räknat till 0,96 m. De extremhöga vattenstånden enligt de två exemplen Östeuropa och klass I-dammar är räknade till +1,51 m respektive +1,79 m.

Planförslagets bedömningar utgår från värdet för ett 100-årsflöde med samtidig förekomst av kraftiga östliga vindar.

Detta innebär att byggnader måste placeras och utformas med hänsyn till att högt vattenstånd kan förekomma på höjden +1.30 meter över nollplanet (höjdsystem RH00). Denna bestämmelse ( $b_2$ ) bedöms inte ge några konsekvenser för tomtens utformning i övrigt.

### **Markbeskaffenhet**

Marken på tomten består av lera men närheten till Köpingsåsen med höga radonvärden medför att byggnader där personer vistas stadigvarande skall ha grundläggning i radonsäkert utförande.



**Trafik**

Den utökade fastigheten kommer att få anslutning till allmän väg, för vilken Köpings kommun är huvudman, i höjd med befintlig utfart.

**Teknisk försörjning m m**

Malmön 1:87 är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

EL- och teleledningar är utbyggda.

Uppvärmning sker med enskild lösning.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Beträffande frågor av administrativ karaktär hänvisas till genomförandebeskrivningen.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Per-Inge Nilsson  
Planchef

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan planprocessen

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd 21 december tom 3 februari 2006.  
Antagande Byggnadsnämnden den 22 februari 2006.

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

#### Genomförandetid

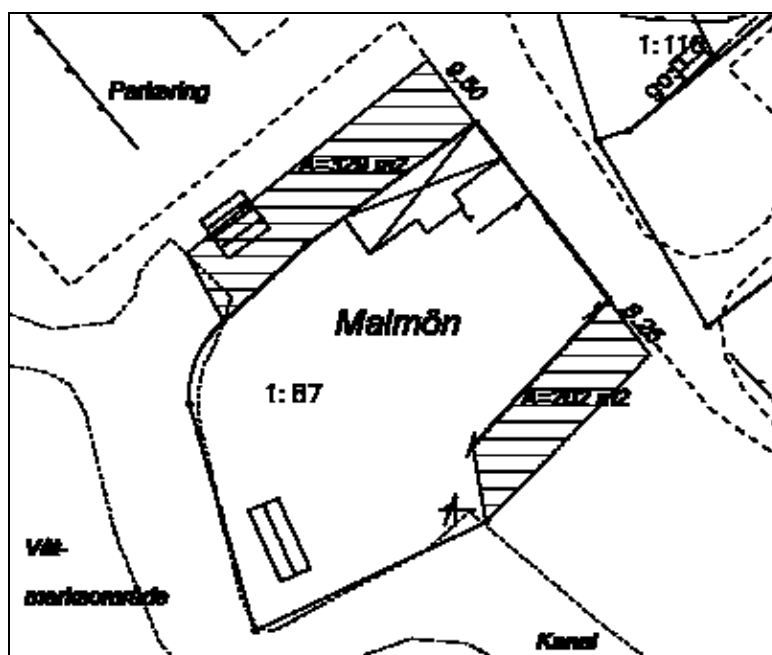
Genomförande avses ske så snart planen vunnit laga kraft.  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan Stadsarkitektkontoret i Köpings kommun och Ägaren till fastigheten Malmön 1:87.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Erforderliga markområden ska genom fastighetsreglering överföras från Malmön 1:1 till Malmön 1:87. Köpings kommun och fastighetsägaren har en skriftlig överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelsen är för sitt bestånd beroende av att gällande detaljplan ändras.



*Mark som ska överföras från Malmön 1:1 till Malmön 1:87*

**EKONOMISKA FRÅGOR****Kommunala kostnader**

Planens genomförande medför inga kommunala kostnader.

**Övriga kostnader**

Samtliga kostnader för planens genomförande belastar fastighetsägaren.

**Planavgift**

Eftersom särskilt planavtal träffats ska planavgift vid bygglov inte erläggas.

**MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE**

Stadsarkitektkontoret

Mark, bygglov och planfrågor

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

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Per-Inge Nilsson  
Planchef