

# Detaljplan för del av Sylta 2:2 m.fl. (odlingslottsområdet)

i Köping, Köpings kommun



## Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 6 mars 2019  
Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 16 december 2021  
Fick laga kraft den 14 januari 2022

# Innehåll

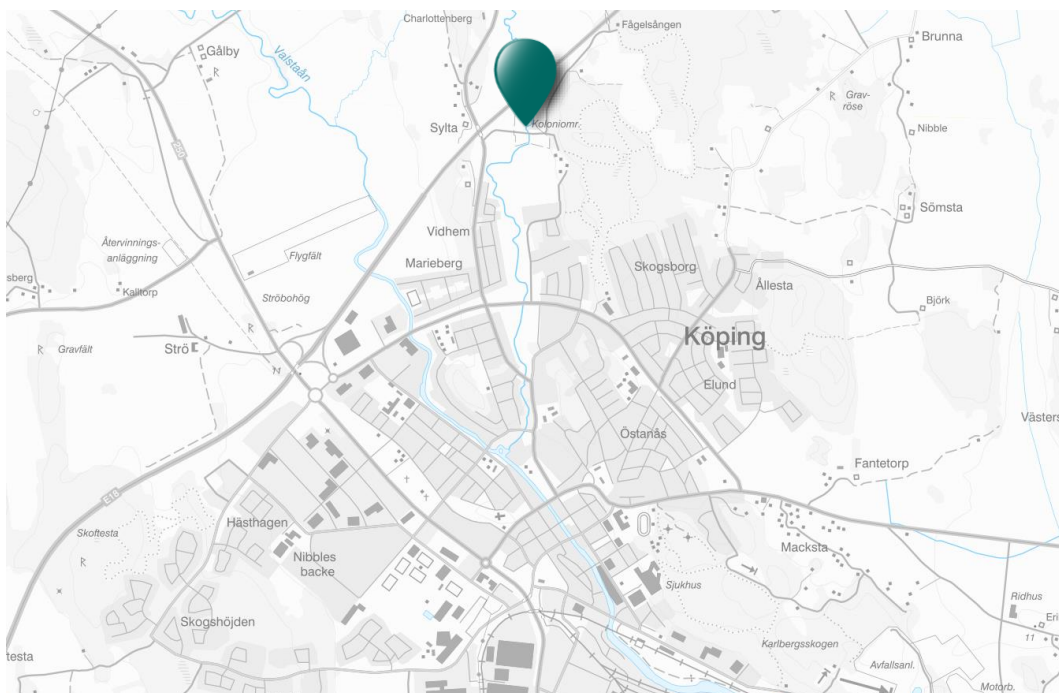
<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Syfte och huvuddrag .....	3
Handlingar .....	3
Planförfarande .....	4
Preliminär tidplan .....	4
Medverkande .....	4
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>5</b>
Läge och areal .....	5
Politiska ställningstaganden .....	5
Natur .....	6
Områdets karaktär .....	8
Skydd av natur/bebyggelse .....	8
Offentlig och kommersiell service .....	9
Trafik .....	10
Teknisk försörjning .....	10
Hälsa, säkerhet och miljö .....	10
<b>Planförslag</b> .....	<b>12</b>
Bakgrund .....	12
Utformning av odlingslottsområde .....	13
Skydd av natur .....	15
Trafik .....	15
Teknisk försörjning .....	15
Hälsa, säkerhet och miljö .....	16
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>16</b>
Miljökonsekvenser .....	16
Sociala konsekvenser .....	17
Sociala konsekvenser .....	17
<b>Genomförande</b> .....	<b>18</b>
Organisatoriska frågor .....	18
Tekniska frågor .....	20
Ekonomiska frågor .....	20
Fastighetsrättsliga frågor .....	20

# Inledning

## Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att säkerställa området för odlingslotter och därmed ge möjlighet till odling och byggnadsåtgärder. Detaljplanen ska reglera bebyggelsen och byggnationen så att odlingslotsområdet behåller sin småskaliga karaktär. Detaljplanen ska även möjliggöra att enklare åtgärder inom odlingslotterna kan göras utan bygglov. Detaljplanen ska göra det tydligt att området inte är ett koloniområde.

På en mindre yta i östra delen av odlingslotsområdet vid Johannisdalsskogen får en gemensam byggnad uppföras. Allmänhetens tillgänglighet till området närmast Kölstaån samt möjligheten att passera genom området säkras i detaljplanen.



*Karta som visar var planområdet (grön markering) är placerat i Köping.*

## Handlingar

Detaljplanen består av:

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

## Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Standardförfarande kan användas om en detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplanen har tagits fram efter 2015-01-02. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser användas.

## Preliminär tidplan

Samråd	vår 2019
Granskning	sommar 2021
Antagande	vinter 2021
Laga kraft	vinter 2022

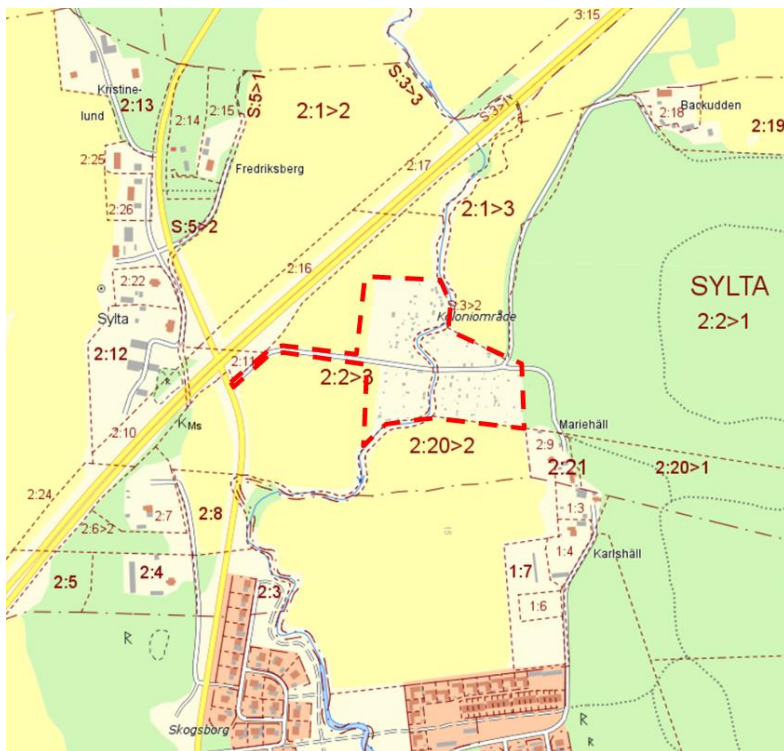
## Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planhandläggare Angelica Sjölund. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

# Förutsättningar

## Läge och areal

Det aktuella området är beläget i Köping längs Kölstaån, öster om Odensvivägen och sydväst om väg E18. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Det aktuella odlingslotsområdet är ca 32 000 m<sup>2</sup> stort.



Karta med planområdet markerad med röd streckad linje.

## Markägförhållande

Marken inom planområdets ägs av Köpings kommun. Köpings kommun arrenderar ut odlingslotterna i området till privatpersoner.

## 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 livsqualität”. Målen är att kommunen ska arbeta för en trygg och attraktiv livsmiljö samt för en hållbar miljö. Detaljplanen uppfyller utvecklingsmålet då den möjliggör för odling samt rekreation, där odling bidrar till en hållbar framtid.

### Översiktsplan

Planläggningen av odlingslotterna bedöms inte strida mot ställningstaganden i Köpings kommun översiktsplan, antagen 24 september 2012. Inga specifika ställningstaganden kring markanvändningen är utpekade på platsen.



## Detaljplaner

Området omfattas inte av detaljplan.

## Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 155), gav den 21 augusti 2018 Samhällsbyggnadsnämnden (f.d. Miljö- och byggnadsnämnden) i uppdrag att inleda detaljplanearbetet för del av Sylta 2:2 (odlingslottsområdet) i Köping, Köpings kommun.

## Bedömning om betydande miljöpåverkan

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.

## Natur

### Vegetation och terräng

Området är flackt med mycket odlingsytor. Vegetationen inom planområdet består av ett befintligt odlingslottsområde samt Kölstaån som passerar genom området. Området avgränsas av jordbruksmarker i söder, norr och väst. Östra delen av planområdet gränsar mot Johannisdalsskogen där en mindre del av det östra området ingår i Länsstyrelsens naturvårdsplan 2015 för landskapsobjektet Johannisdalsskogen, som är ett naturströvområde. I Johannisdalsskogen finns vandringsleder och upplysta motionsspår. Området omfattas även av Länsstyrelsens naturvårdsplan (2015) för Kölstaåns dalgång. Kölstaån är utpekad som ett mycket värdefullt vattenområde för vattenmiljöerna i Köping och innehåller många olika typer av värden. Kölstaån är avgörande för grönstrukturen genom sitt rekreativa och biologiska innehåll. Hela odlingsområdet är utpekad som ett mycket värdefullt område som bör bevaras och eventuellt utvecklas.

Detaljplanen berör vattenförekomsten WA64682718 Kölstaån: mellan sammanflödet med Valstaån och Sörsjön.

### Strandkant

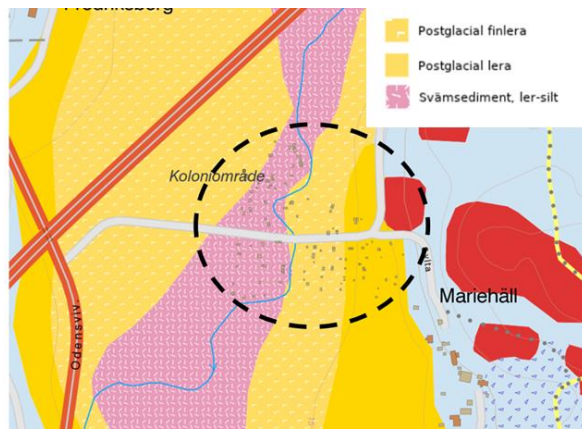
Strandkantens utseende påverkar upplevelsen av, och kontakten, med vattnet. Utseendet varierar längs Kölstaån.



*Kölstaåns strandkant  
längsmed odlingslottsområdet.*

## Geoteknik

Utdraget från SGU:s översiktliga inzoomade jordartskarta 1:100 000 visar att marken inom odlingslottsområdet består av postglacial finlera, postglacial lera och svämsediment, ler-silt.



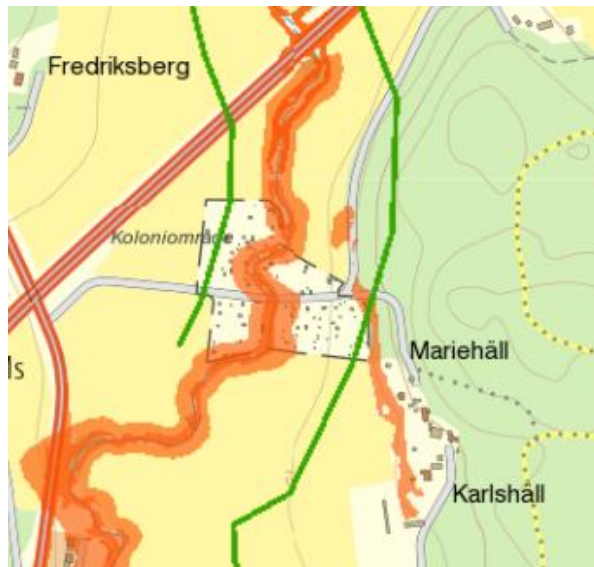
Utdrag ur översiktliga jordartskartan ([www.sgu.se](http://www.sgu.se)), odlingslottsområdet markerat med svart streckad linje.

## Radon

Det aktuella området utgör ett så kallat normalriskområde för markradon.

## Ras- och skredrisk

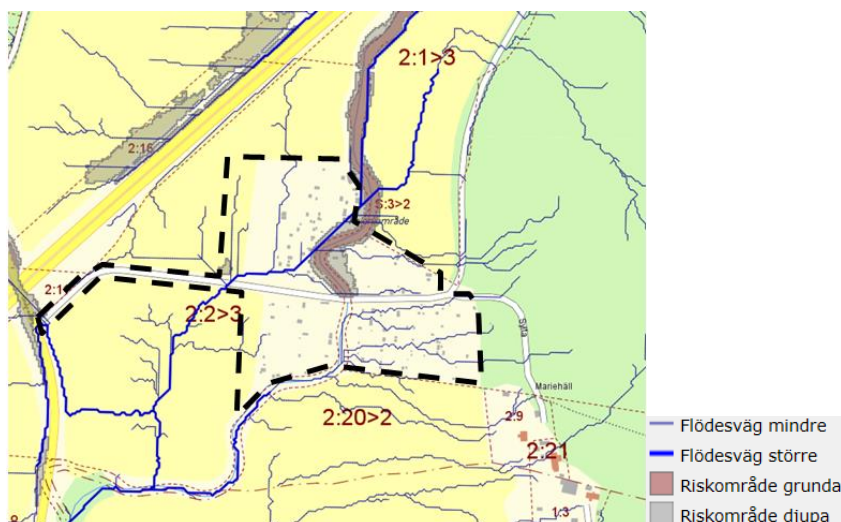
Planområdet omfattas av ras- och skredrisk (orange färg i *karta 1*) och erosion (gröna linjer i *karta 1*) kan förekomma längsmed Kölstaån.



*Karta 1.*

## Hydrologiska förhållanden

Skyfallskartan visar att planområdet har sin avrinning till Kölstaån.



Skylfallskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.

## Områdets karaktär

### Odlingslottsområde

Planområdet omfattar odlingslottsområdet med vägen genom området samt en del av Kölstaån. Odlingslottsområdet består av 180 lotter, varav ca hälften av alla lotter är bebyggda.

### Bebyggelse

Utanför planområdet finns enstaka bebyggelse i form av bostadshus, samt ca 340 meter söder om området finns villakvarteren Hälsobrunnen samt Vit- och Blåsippan.

### Tillgänglighet

Den naturliga topografin inom planområdet gör att området delvis är lättillgängligt för funktionshindrade.

Viss del av marken har privatiserats då det har uppförts byggnader på platsen, vilket förhindrar tillgängligheten för allmänheten.

## Skydd av natur/bebyggelse

### Riksintresse

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden ha särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv och därför vara av riksintresse. Planområdet berörs inte av något utpekad riksintresse.

Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken kan områden som är särskilt lämpliga för kommunikationsanläggningar vara av riksintresse. Väg E18 är av riksintresse för kommunikationer och passerar nordväst om planområdet. E18 har en tillämpningszon på 50 meter där inga byggnader eller annat får uppföras som kan försvåra underhåll och nyttjandet av riksintresset. Planförslaget försvårar inte underhåll eller nyttjandet av riksintresset då odlingslottsområdet ligger utanför tillämpningszonen.



## Naturskydd

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. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte i anspråk något sådant område som avses ovan. Området är redan idag till stor del redan ianspråktaget för odling. Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

## Artskydd

Det finns idag inga kända fridlysta eller skyddade arter inom planområdet.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Strandskydd

Kölstaån delar odlingsområdet i mitten. Området ligger inom det generella strandskyddet på 100 meter som omfattas av strandskyddet enligt 7 kap. 13§ miljöbalken. 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 §§).



*Kölstaån närmast i bild med delar av odlingslotterna i bakgrunden.*

## Offentlig och kommersiell service

### Handel

Offentlig och kommersiell service finns i köpcentret Big Inn som är ca två kilometer från planområdet.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Längs med länsväg 608 finns ingen separerad gång- och cykelväg. Trottoar finns på ena sidan från Johannisdalsvägen. Från Johannisdalsskogen finns motionsspår med stigar som passerar vid planområdet.

### Kollektivtrafik

Fastigheten Sylta 2:2 har ingen täckning av någon stomlinje för kollektivtrafiken.

### Biltrafik

Området ligger i anslutning till länsväg 608 (Odensvivägen) som går förbi planområdets västra delar där Trafikverket är väghållare.

Från länsväg 608 genom planområdet går en enskild väg som förvaltas av Sylta GA:2 där Köpings kommun har ca hälften av andelarna.

### Parkering

Idag finns få parkeringsmöjligheter inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### El, tele, fiber och bredband

Mälarenergi Elnät har en 12 kV markförlagd elledning inom området.

Skanova AB har telekablar/ledningar inom planområdet som skyddas av nyttjanderätt.

### Räddning

Området ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

## Hälsa, säkerhet och miljö

### Farligt gods

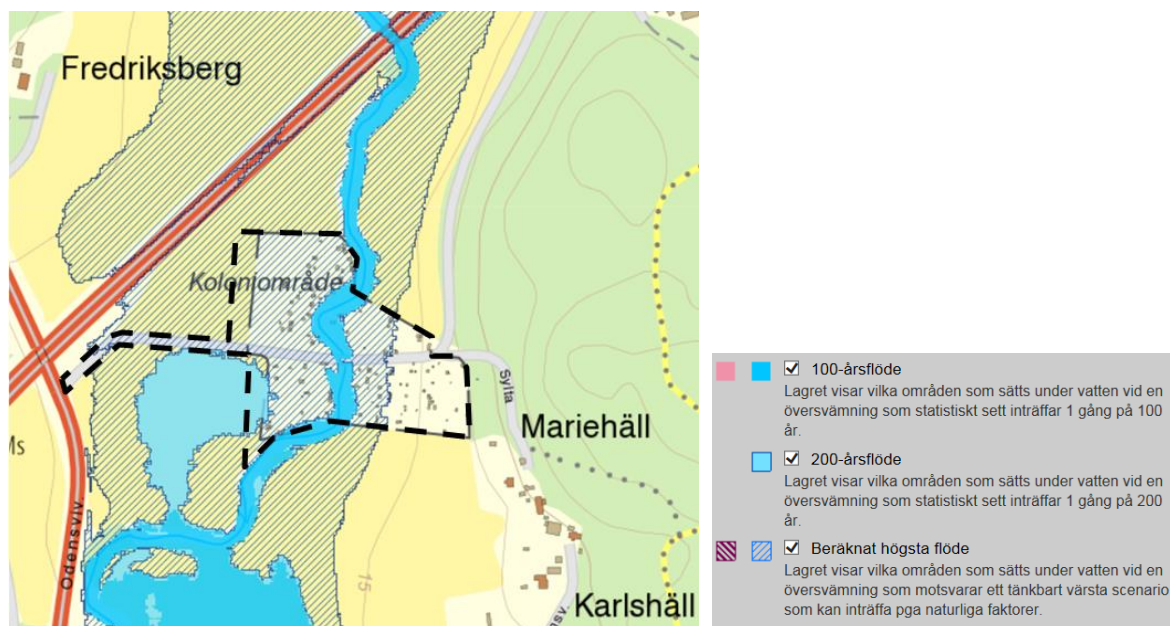
Väg E18 som passerar norr om planområdet är en rekommenderad primär väg för farligt gods.

### Förorenad mark

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

### Översvämning

En kartering för översvämningshot som är gjord av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) år 2015 visar att hela åfåran blir fylld av vatten vid ett 100-årsflöde. Vid ett 200-årsflöde översvämmas vissa marker kring ån, dock inte i planområdet. Planområdet omfattas av beräknat högsta flöde. Kartan visar vilka områden som sätts under vatten vid en översvämning som motsvarar ett tänkbart värsta scenario som kan inträffa på grund av naturliga faktorer.



Karta över 100-, 200 års-flöde och beräknat högsta flöde. Planområdet markerat med svart streckad linje.

## Miljökvalitetsnormer

### Vattenkvalitet

Enligt VISS-registret uppnår Kölstaån måttlig ekologisk status, och god kemisk ytvattenstatus.

### Utomhusluft

I Köping mäts halterna av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid. Luftmätningarna visar att miljökvalitetsnormerna uppnås och att preciseringsgränserna för miljömålet frisk luft klaras.

### Omgivningsbuller

Befintligt odlingslottsområde är beläget 50 meter från väg E18, vilket gör att området blir påverkad av både trafikbuller och vibrationer.

# Planförslag

## Bakgrund

Idén om att anlägga odlingslotter i städerna fick den svenska socialdemokratiska politikern Anna Lindhagen när hon besökte Danmark år 1904. Hon såg en möjlighet för stadens arbetare att få leva lantliv och dryga ut sin försörjning genom att själva odla nyttiga livsmedel. Idag är odlingslottsområden och koloniträdgårdar en del av den svenska historien och har som fenomen ett kulturhistoriskt värde. Köpings kommun odlingslottsområde formades någon gång under 1960/1970-talet där de första lotterna anlades på den östra sidan av Kölstaån.



*Flygfoto över odlingslottsområdet år 1975.*

## Odlingslottsområde

Idag består området av odlingslotter där vissa lotter är bebyggda med växthus och förråd. Byggnaderna kan upplevas brokiga till utseendet men har vissa gemensamma karaktärsdrag. De flesta byggnaderna har träfasad eller plast, samt sadeltak eller pulpettak.



Odlingslotternas nuvarande gränser redovisas med röda bekrägnade linjer i kartan.

## Ordningsregler för odlingslotsområdet

För att området ska behålla sin småskaliga karaktär reglerar detaljplanen gestaltning och byggrätten på lotterna. Detaljplanen reglerar byggnader och anläggningar enligt Plan- och bygglagen (PBL). För området finns egna ordningsregler för vad som får uppföras på lotterna. Eftersom odlingslotsområdets regler inte regleras av lagstiftning kan de både reglera sådant som enligt PBL är bygglovspliktigt samt skilja sig från detaljplanen på andra sätt.

## Utformning av odlingslotsområde

Planområdet omfattar odlingslotsområdet med tillhörande väg samt en utökning av odlingslotter i väster. Utökningen i väster kompenseras för de lotter längs strandlinjen som försvinner i och med planläggningen av området. Inom detaljplaneområdet ska även fortsättningsvis ca 180 odlingslotter möjliggöras.

Odlingslotsområdet planläggs som  $L_1$  (odlingslotter). Högsta byggnadsarea inom varje odlingslott är  $10 \text{ m}^2$  och där skärmtak får uppföras till en maximal byggnadsarea på  $5 \text{ m}^2$  (bestämmelsen  $e_1$ ). Byggnaderna får uppföras till max 2,5 meter i totalhöjd. Odlingslotterna får inte delas in i enskilda fastigheter.

På en yta om  $76 \text{ m}^2$  i den östra delen av odlingslotsområdet, mot Johannisdalsskogen, får en gemensam byggnad uppföras. Den gemensamma byggnaden kan exempelvis vara ett servicehus där tvättställe, wc, och vatten kan uppföras. För den gemensamma byggnaden regleras totalhöjden till 3,5 meter.

## Utformning

Detaljplanen reglerar utformning på odlingslotterna genom bestämmelserna  $f_1$ ,  $f_2$  och  $f_3$ .

- Bestämmelsen  $f_1$  reglerar att växthusens/förrådets fasad ska utformas av trä, glas eller hårdplast. Bärverk och ram på växthusen/förråden får vara av metall.



- Bestämmelsen  $f_2$  reglerar att taken på förråden/växthusen ska vara sadeltak eller pulpettak.
- Bestämmelsen  $f_3$  används för det gemensamma servicehusets utformning, och reglerar att fasaden ska vara av trä.

## Grönstruktur/strandkant

Området ner mot ån ingår inte i det område som utarrenderas av Köpings kommun. Ytan behövs för att säkerställa fri passage närmast Kölstaån och behöver på vissa ställen återställas så att den blir tillgänglig för allmänheten. Förråd och liknande anläggningar ska flyttas bort.

Området närmast vattnet och de stigar/remсор som finns mellan respektive odlingslottsyta planläggs som naturmark. Naturmark förutsätter skötsel av området enligt skötselplan, viss städning eller enligt ortens sed. Detta innebär att området ibland måste röjas. På vissa delar längs ån idag sköts området (på eget initiativ) av vissa arrendatorer.



Strandkantens utseende påverkar upplevelsen av och kontakten med vattnet. Naturlig strandkant bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt genom att bland annat skydda lövvegetation i anslutning till vattendraget, låta död ved ligga kvar i vattendraget samt utveckla ekologiska kantzoner. Där strandkanten behöver förstärkas eller modifieras på annat sätt bör åtgärderna ta hänsyn till områdets karaktär och användning, samt till växt- och djurliv.



*Kartan visar odlingslotternas nuvarande gränser. Grön färg visar naturmarken som ska vara tillgänglig för allmänheten. Kartan visar vilka odlingslotter som påverkas av justeringarna eller ska tas bort för att göra området tillgängligt för allmänheten.*

## Skydd av natur

I den norra delen av lottområdet är det svårt att ta sig ner till vattnet då strandkanten är otillgänglig på grund av vegetationen. Det finns möjlighet att ta sig ner till vattnet via trappsteg vid södra delen av odlingslottsområdet som privatpersoner har anlagt. Det finns inga bryggor inom området.

Där tillgänglighetsanpassning medför att de värden som utgör platsens attraktion försvinner eller minskar kraftigt, bör värdena eller karaktären ha företräde. Det kan röra sig om värdefulla träd, känslig vegetation eller strandmiljö.

## Trafik

Vägen genom området planläggs som GATA med kommunalt huvudmannaskap.

I den sydöstra delen (mellan odlingslotterna och Johannisdalsskogen) planläggs GATA för att säkerställa en väganslutning till det framtida bostadsområdet Johannisdal som är utpekad i gällande översiktsplan från 2012.

Genom odlingslottsområdet finns en bro som är i stort behov av upprustning. Detaljplanen möjliggör för en eventuellt ny placering eller breddning av bron i samband med restaureringen av bron.

## Buller

Användningen odlingslotter innebär att det inte finns några gällande riktlinjer för buller.

## Parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses på kvartersmark. Parkering får inte anordnas på de ytor där bestämmelsen n<sub>1</sub> finns. Avsikten med parkering på kvartersmark är att det idag inte finns någon anordnad gemensam parkering för lottarrendatorerna i området.

En allmän parkering, som exempelvis besökare/motionärer till Johannisdalsskogen kan använda, får anläggas på den östra sidan av planområdet, mot Johannisdalsskogen som planläggs GATA. I användningen GATA får bland annat gatuparkering anordnas vilket ingår som komplement till det som behövs för vägens funktion.

## Lågpunkter/flödesvägar

I området sker idag naturlig infiltration i och med att större delen av ytan är utformad som naturmiljö. Flödesvägarna som finns inom området ska behållas för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras samt att vatten inte ansamlas inom planområdet.

## Risk för höga vattenstånd

Hantering av dagvatten genom naturlig infiltration och avrinning till ån gör att risken för höga vattenstånd vid skyfall är låg. Risk för översvämning vid mycket höga flöden i ån finns men inträffar sällan. Området ska inte bebyggas med bostäder eller andra byggnader med möjlighet till stadigvarande vistelse.

## Teknisk försörjning

### Vatten- avlopp- och dagvattenhantering

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vatten får inte kopplas till de enskilda odlingslotterna med tillhörande byggnader.

Om det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp i framtiden omfattar planområdet bör odlingslottsområdet anslutas till en gemensam servicebyggnad.

Enskilda avloppslösningar ska inte tillåtas inom området. Detta på grund av närheten till Kölstaån och att planområdet och vattendraget inte får förorenas.

### Renhållning

Avfallshantering ska hanteras enligt de ordningsregler som gäller för arrendatorerna på odlingslottsområdet i Köpings kommun.

### Räddning

Insatstiden för räddningstjänsten beräknas understiga tio minuter.

## Hälsa, säkerhet och miljö

### Översvämning

Vid översvämning från höga flöden i Köpingsån kommer de odlingslotter närmast strandkanten att översvämmas.

## 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.

## Miljökvalitetsnormer

### Vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för vatten kommer inte att försämrans i och med detaljplanens syfte. Inga nya hårdgjorda ytor föreslås. Detaljplanens naturområden syftar till att bibehålla och utveckla vattenområdet och bidrar på det sättet till bättre vattenkvalitet.

### Utomhusluft

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka luftkvaliteten negativt på det sättet att miljökvalitetsnormerna överskrids.

### Omgivningsbuller

Bullernivån bedöms inte påverkas negativt och överskrida normerna för bullernivåer.

### Riksintresse/naturskydd

Inget riksintresse eller naturskydd bedöms påverkas negativt av planförslaget.

## Sociala konsekvenser

Utvecklingen av hela odlingsområdet med naturmark och odling möjliggör för invånarna i Köping att tillbringa sin lediga tid i närheten av Köpings tätort samt vistas utomhus.

Genom att säkerställa att området närmast Kölstaån hålls tillgängligt för allmänheten med naturmark bidrar området till en god miljö för alla, samt till att få så många människor som möjligt att använda utemiljön vilket främjar folkhälsan.

Det nära läget till Johannisdalsskogen ökar dessutom möjligheten till rekreation samtidigt som odlingslottsområdet innebär delaktighet och social samvaro.

### Kostnader

Genom planläggning av bron och vägen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap uppstår kostnader för kommunen i form av drift och underhåll, samt investeringskostnad för en ny bro över Kölstaån.

Planläggningen ger inte några intäkter till kommunen. De samhällsekonomiska effekterna/vinsterna som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen är positiva och bedöms bidra till en tillväxt av Köping i det längre perspektivet.

## Sociala konsekvenser

### God bebyggd miljö

Detaljplanen för odlingslottsområdet bidrar till målet vi växer med ansvar. Möjligheten till odling som bidrar till en hållbar miljö och minskad klimatpåverkan, förutsättningar till livskvalitet med tillgänglighet till rekreation och grönområde innebär att detaljplanen bidrar till målet.

Odlingslotterna innebär att stadens invånare kan odla närproducerad mat och bidra till positiva effekter för både klimatet och ekosystemet. Odlingen skapar föda för människor, djur och växter och bidrar till pollineringen. I den förtätade staden blir odlingsområden en allt mer viktig del av samhället och för ekologin.

Ett odlingslottsområde skapar en social gemenskap, där människor kan mötas i en rekreativ miljö och bilda en gemenskap kring ett gemensamt intresse.

## Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför inga risker för människors hälsa och säkerhet.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastigheten Sylta 2:2 ägs idag av Köpings kommun. Inga nya fastigheter är tänkt att bildas genom avstyckning efter planens genomförande.

Köpings kommun kommer efter detaljplanen får laga kraft vara huvudman för de allmänna platserna, gatan (GATA), naturmarken (NATUR), och kvartersmarken odlingslotsområdet (L<sub>1</sub>). Naturmarken (NATUR<sub>1</sub>) mellan odlingslotterna kommer vara enskilt huvudmannaskap.

Naturmarken (NATUR<sub>1</sub>) mellan odlingslotterna är en naturlig del av odlingslotsområdet. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap på naturmarken är att gångstigarna mellan odlingslotterna används främst av odlingslotsarrendatorerna. Allmänhetens nyttjande av gångstigarna är i princip obefintlig då stigarna inte leder till något annat område. Därmed är ett enskilt huvudmannaskap befogat. Detta innebär att den odlingslotsförening som bildas för detta område ska vara huvudman för naturmarken (NATUR<sub>1</sub>), där föreningen ansvarar för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

### Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom de delar av kvartersmarken som ligger inom 100 meter från Kölstaån. Strandskyddet upphävs även inom gatuområdet och det vattenområde som får överbyggas med bro (W<sub>1</sub>).

Det generella strandskyddet på 100 meter vid aktuellt område infördes år 1975. På flygbilder (se flygfoto på s.12) över odlingslotsområdet från 1975 kan man se att området öster om Kölstaån redan under denna tid är ianspråktaget som odlingslotsområde. Området väster om Kölstaån uppfördes efter att det generella strandskyddet trädde i kraft.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i både östra och västra området av Kölstaån som betecknas L<sub>1</sub> åberopas miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För att säkerställa allmänhetens tillgång till och längsmed strandkanten planläggs ett område mellan 5–20 meter som naturmark, samt naturmark mellan lotterna där allmänheten kan röra sig fritt inom odlingslotsområdet.

Traditionen att anlägga små odlingslotter i städerna har sina rötter kring under 1800-talet i Tyskland. Idén om att anlägga odlingslotter i städerna fick den svenska socialdemokratiska politikern Anna Lindhagen när hon besökte Danmark år 1904. Hon såg en möjlighet för stadens arbetare att få leva lantliv och dryga ut sin försörjning genom att själva odla nyttiga livsmedel. Idag är odlingslotsområden och koloniträdgårdar en del av den svenska historien och har som fenomen ett kulturhistoriskt värde.



Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det befintliga odlingslottsområdet i Köping räknas till åtgärder som betingas av friluft-, naturvårds-, och kulturhistoriska intressen, samt att det tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. Detaljplanen planlägger naturmark mellan lotterna för att göra området mer tillgängligt för allmänheten att röra sig inom. Genom att upphäva strandskyddet ger området fördelar för samhället då invånarna i Köpings kommun får tillgång att odla sina växter och grödor, vistas i naturen, samt att odlingslotter skapar en social gemenskap. Att odla närproducerad mat är bra för klimatet och bidrar till ekosystemtjänster. När lottägarna odlar grödor eller växter bidrar det till att arter får föda vilket i sin tur bidrar till pollinering.

Odlingslottsområdet är det enda lottområde som finns i Köpings tätort vilket bidrar till en positiv tätortsutveckling av kommunen. Att flytta området till en annan plats där ny jordbruksmark tas i anspråk bedöms inte vara ekonomiskt hållbart med de nyinvesteringar som då måste göras med både kommunala och privata medel. En flytt medför heller inte påtagliga sociala eller ekologiska vinster. Odlingsområdet ligger strategiskt väldigt bra till i Köping med närhet till Johannisdalsskogen med motionsspår och strövområden samt några kilometer utanför centrum. Området bidrar till god folkhälsa och en social gemenskap då området fungerar som en extra trädgård för människor som bor i lägenhet och inte har tillgång till en egen trädgård där de kan odla grönsaker och/eller växter.

Som särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet inom området W<sub>1</sub> åberopas miljöbalkens 7 kap 18 c § punkt 3, att anläggningen för sin funktion behöver ligga vid vatten. Detta område består av befintlig bro och det är fortsättningsvis denna användning som tillåts inom området.

## Bygglovbefriade åtgärder

Planbestämmelserna begränsar tillåten byggnation på odlingslotterna eftersom syftet är att området ska ha karaktären av odlingslotter och inte ett koloniområde.

Inom områden med beteckningen a<sub>1</sub>, krävs inte bygglov för att uppföra, måla om eller byta takmaterial på förråd/växthus som uppfyller planbestämmelserna gällande bebyggandets omfattning och utformning:

- Inom varje odlingslott får förråd/växthus ha en sammanlagd byggnadsarea på högst 10 m<sup>2</sup> och skärmtak till en byggnadsarea på högst 5 m<sup>2</sup>
- Förrådet/växthuset har en totalhöjd på högst 2,5 meter
- Byggnadens fasader ska vara av trä, glas eller hårdplast. Bärverk/ram på växthus får även vara av metall
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak

Inom områden med beteckningen a<sub>2</sub>, odlingslotter som får bebyggas med byggnad, krävs inte bygglov men en anmälan för att uppföra, måla om eller byta material på skärmtak som uppfyller följande:

- Den sammanlagda ytan av skärmtak är högst 5 m<sup>2</sup>
- Skärmtaket uppförs i direkt anslutning till växthuset/förrådet och är inte till någon del högre än byggnadens takfot

## Anmälan

Även om detaljplanen medger att bygglov inte krävs för att uppföra de åtgärder som är bygglovbefriade i detaljplanen, måste arrendatorerna eller fastighetsägaren göra en anmälan.

För åtgärderna som är bygglovbefriade inom de områden som betecknas med a<sub>1</sub> och a<sub>2</sub> krävs en anmälan till kommunen enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid:

1. rivning av en byggnad eller en del av en byggnad,
2. nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov.

## Tekniska frågor

### Vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber

Eventuell nödvändig flytt och ombyggnad av elledningar och övriga ledningar bekostas av exploitören.

Om ledningsägare tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda kablar för att möjliggöra åtgärder ska det bekostas av den part som initierar åtgärden.

## Ekonomiska frågor

### Avgifter

Köpings kommun bekostar detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Ledningsrätt, servitut, gemensamhetsanläggning och samfällighet

Krävs gemensamhetsanläggning, ändring av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, samfällighet eller servitut ska det bekostas av fastighetsägaren.

### Fastighetsindelning

Fastigheten Sylta 2:2 ägs av Köping kommun.

Sylta S:3 är en marksamfällighet som delägs med Sylta 2:1, Sylta 2:6 och Sylta 2:20.

Sylta GA:2 är en anläggningssamfällighet som finns inom planområdet och delägs med Kröcklinge 4:4, Skogsborg 1:17, Sylta 2:1, Sylta 2:2, Sylta 2:6, Sylta 2:9, Sylta 2:18, Sylta 2:19, Sylta 2:20, Sylta 2:21 och Uckelsta 3:16. När detaljplanen får laga kraft kommer gatan bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Omprövning av Sylta GA:2 ska ske genom lantmäteriförrättning som initieras och bekostas av kommunen.

Planens genomförande fordrar ingen fastighetsreglering.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen  
Planchef

Angelica Sjölund  
Planhandläggare