

Detaljplan för Alf 14 m.fl.

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 31 maj 2022

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 27 april 2023

Fick laga kraft den 28 november 2023

Innehåll

Inledning	4
Beskrivning av detaljplanen.....	6
Konsekvenser.....	16
Genomförande.....	18
Förutsättningar.....	21

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet. De finns förvarade på samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Geoteknisk utredning, KV Alf 14 och 18, Norconsult, 2022-05-20
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Framtagandet av detaljplanen

Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram är reglerat i plan och bygglagen. För den här planen har ett standardförfarande valts i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900), och Boverkets Allmänna råd (2014:5).

Standardförfarande motiveras med att detaljplanen har begränsad betydelse för sin omgivning, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, och överensstämmer med översiktsplanen (ÖP) och länsstyrelsens granskningsyttrande över ÖP.

Politiska beslut

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 18 maj 2021 (Ks au § 159) att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Alf 14, 17 och 18, i syfte att möjliggöra för bebyggelse med flera användningsområden.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN § 58) beslutade den 23 juni 2022 att detaljplanen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. miljöbalken kräver att en särskild miljöbedömning måste göras. En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. För beskrivning om bedömningen se avsnitt Miljökonsekvenser.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun av planhandläggare Angelica Sjölund och Leo Pedersen, i samverkan med kommunens miljöstrateg och konsult från WSP. Medverkande i projektgruppen har varit representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

Inledning

Bakgrund

Planområdet består idag av en obebyggd villatomt samt en parkering som också används som återvinningsstation (FTI station). Området har länge varit utpekad för exploatering och nu finns en aktör som visar intresse att bebygga fastigheten med samlingslokaler alternativt bostäder. Eftersom gällande detaljplan endast har användningsområdet bostäder samt relativt liten byggrätt tas denna detaljplan fram.

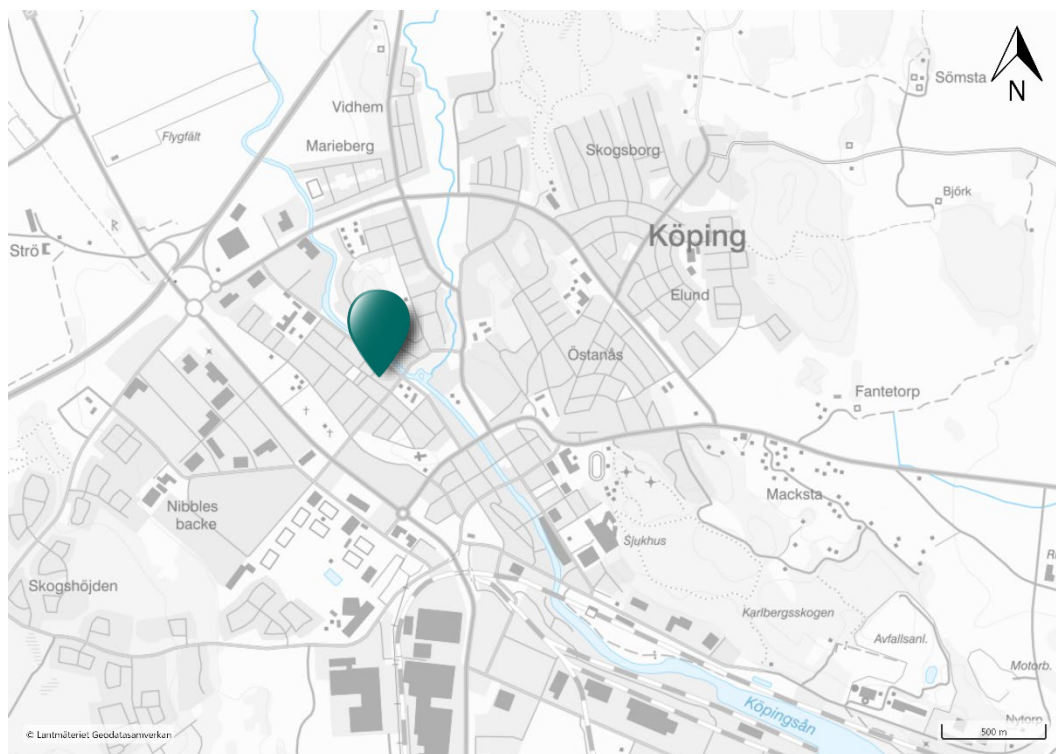
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centralt belägna bostäder och samlingslokal, samt att ge planförutsättningar för pågående användning parkering och uppställningsplats för återvinningsstation.

Kommunens långsiktiga ambition för planområdet är att kunna nyttja hela ytan för bostäder. Den del av planen som idag och inom den närmaste framtiden nyttjas för parkering och återvinningsstation, ges möjlighet att på sikt omvandlas till en bostadstomt för ett enfamiljshus.

Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt i Köping mellan Barnhemsgatan gåendes norr om planområdet, samt Scheelegatan som är belägen söder om planområdet. Avståndet till Köpings centrum är cirka 500 meter. Bebyggelsen i området består av bostadshus i form av friliggande villor och flerbostadshus. Norr om planområdet rinner Köpingsån i sydöstlig riktning. Längs ån löper ett längre sammanhängande parkområde och ett parkstråk. Ett större rekreationsområde finns öster om området.



Grön markering visar planområdets lokalisering i Köping.

Markägoförhållanden

Planområdet består av tre fastigheter, Alf 14, Alf 17 och Alf 18 som alla ägs av Köpings kommun.



Planområdets avgränsning och omfattning (Källa: Lantmäteriets karta 2022).

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för exploatering i form av bostäder, samlingslokaler, återvinningsstation samt parkering. Den obebyggda villatomten utgör idag en lucktomt i tätorten. Med denna exploatering täpps luckan igen och skapar en mer komplett kvartersstruktur som erbjuder ett ändamålsenligt nyttjande av redan befintlig infrastruktur.



Flygbild över planområdet och dess omgivning (Lantmäteriets 2022).

Bebyggelsens utformning

Stadsbild och bebyggelse

Planområdet utgörs idag av en yta som kan upplevas likt ett hål i en annars sammanhållen stadsmiljö. Uppförande av väl utformade byggnader i en anpassad skala kan bidra till att läka området och ta bort den sparsamt nyttjade parkeringsyta.

Större delen av planområdet utgörs idag av yta för parkering där också en återvinningsstation finns placerad. Planområdets östra del, fastigheten Alf 14, utgörs av en gräsbevuxen tomtyta.



Planområdet idag, sett från Scheelegatan (Foto: WSP, mars 2022).

Användning – Bostäder, samlingslokal, parkering och återvinning

Inom planområdet tillåts användningen B (Bostäder) inom hela planområdet.

I den norra delen, med fasad mot Barnhemsgatan, möjliggörs även för samlingslokaler (C₁) där en lokal förening har för avsikt att uppföra en ny mötes- och aktivitetslokal för cirka 40–50 personer.

För att göra detaljplanen flexibel och ta höjd för en möjlig framtida utveckling om föreningen inte längre brukar sina lokaler möjliggörs även att byggnaden används som bostäder (B). Kommande samlingslokaler bör därför kunna omvandlas till bostäder. För att möjliggöra detta i planen regleras att byggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns. Icke-sammanbyggda bostäder ska istället placeras med visst avstånd från fastighetsgräns för att säkra ett visst säkerhets- och respektavstånd dem emellan.

I planområdets södra del ges utöver möjlighet att uppföra bostäder även användningarna P för parkering och E₁ för teknisk anläggning/återvinningsstation. Bestämmelsen P ger planstöd för pågående användning inom den södra delen av fastighet Alf 18, där ytan används som parkering. Eftersom den norra delen bebyggs med samlingslokal uppstår behov av att kunna flytta återvinningsstationen. Genom bestämmelsen E₁ möjliggörs flytt av återvinningsstationen till sydvästra delen av fastigheten.

Planbestämmelserna P och E₁ möjliggör fortsatt användning av fastighetsdelen så som den används idag. På lång sikt har dock kommunen en ambition om att avveckla platsens nuvarande funktion och i stället möjliggöra för bostadsändamål. För att säkerställa detta ges även denna plandel bestämmelsen B.

På varje fastighet som bildas i planområdet ges möjlighet att uppföra byggnader inom 25% av ytan. Detta regleras med planbestämmelse e₁ som anger att största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggrättens omfattning möjliggör då en större samlingslokal eller två enfamiljshus mot Barnhemsgatan och ett enfamiljshus mot

Scheelegatan. Byggrätterna möjliggör för en något större byggnad än vad detaljplanen från 40-talet ger. I illustrationen nedan visas möjliga sätt att nyttja planområdet och dess maximala byggrätt.

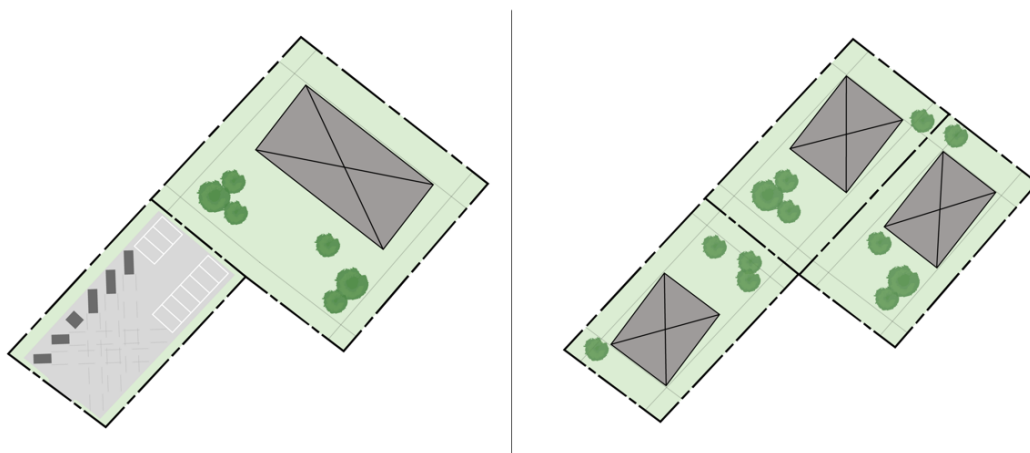


Illustration som visar två möjliga sätt att disponera planområdet. Till vänster används den norra delen till samlingslokal eller parhus för boende och den södra för parkering och återvinningsstation. Till höger nyttjas ytan som tre småhustomter. En kombination av de båda är också möjlig (Illustration: WSP 2022).

Byggnadskultur och gestaltning

För att ge en god boendemiljö som anpassats till omgivningen och dess karaktär införs planbestämmelser kring utformning och byggnadens placering.

Byggnadens högsta tillåtna höjd anpassas utifrån den närliggande bebyggelsens skala och bostadsbyggnaderna får uppföras med en höjd som motsvarar cirka 1,5 våningar, så som den omkringliggande bebyggelsen. Detta regleras med planbestämmelse som tillåter en högsta nockhöjd för huvudbyggnader till sex meter. Nockhöjd betyder att byggnadens höjd mäts från markens medelnivå till takets högsta del, exklusive uppstickande delar såsom skorsten, antenner med mera.

Med bestämmelse p_1 säkerställs att huvudbyggnad placeras minst fyra meter från fastighetsgräns, dock gäller inte detta för byggnad som sammanbyggs över fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.

Byggnader inom planområdet ska placeras så att huvudbyggnadens fasad ligger i linje med befintliga byggnader i kvarteret (p_2). Detta innebär en sex meter bred yta med prickmark som säkerställer en sammanhållen yta förgårdsmark mot både Barnhemsgatan och Scheelegatan. Inom den prickade marken får inte byggnader uppföras. Därmed placeras ny bebyggelse i den befintliga ordningen längs gatan och förhåller sig till omgivningen.

Den planerade byggnaden är anpassade till de byggnadsvolymer som finns representerade bland bostäderna längs kvarteret mellan Barnhemsgatan och Scheelegatan. De illustrationer som redovisas är exempel på byggnader som kan uppföras inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Krav på komfort, storlek och funktion i moderna bostäder har ändrats över tid och den nya samlingslokalen ska inrymma ytor för större sammankomster. De byggrätter som möjliggörs är därför något större än vad som tilläts i detaljplanen från 1940-talet.

Planbestämmelser (f_1 och f_2) införs för att säkerställa enhetlighet vad gäller takutformning, takmaterial och fasadmaterial. Syftet med detta är att byggnaderna ska utgöra en helhet som samspelar på ett harmoniskt sätt vad gäller volym och uttryck.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten bevakas av kommunen i samband med hantering av bygglov.

Geoteknik och mark

Ur stabilitetssynpunkt finns inga geotekniska förutsättningar som hindrar ett genomförande av detaljplanen. Enligt genomförd geoteknisk utredning (Norkonsult, 2002-05-20) kan marken inom planområdet belastas upp till 20 kPa (motsvarar ca en meter fyllning ovan befintlig marknivå eller byggnad av trä i två våningar).

Den lera som utgör del av markmaterialet vid planområdet är känslig för lastökning. Utredningen rekommenderar därför att större markhöjningar undviks och att byggnaden utförs med pålgrundläggning, alternativt lastkompensation med lättfyllning, för att undvika besvärande sättningsskador. Detta behöver beaktas i detaljprojekteringen.

Buller

Kommunen bedömer att det inte behöver genomföras någon bullerutredning då gatorna är lågt belastade av trafik.

Detaljplanen inför prickad mark mot Scheelegatan och Barnhemsgatan. Detta säkerställer att byggnaderna placeras indragna med ett avstånd till vägen vilket ytterligare minskar risken för att gällande bullerriktvärden överskridas.

Skydd av natur/bebyggelse

Strandskydd

Vid upprättande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet och behöver upphävas för genomförandet av denna plan. 7 kap. 18 § miljöbalken reglerar vilka särskilda skäl som kan åberopas för upphävande av strandskyddet. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Genom denna detaljplan upphävs strandskyddet för den mark inom planområdet som ingår det generella strandskyddet 100 meter från Köpingsån. Upphävandet inom planområdet motiveras enligt 7 kap. 18 c–d § MB punkt 1 som säger att området *”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”*.



Köpingsån nordöst om planområdet (Foto: WSP, mars 2022).



Barnhemsgatan och den parkyta som skiljer Köpingsån (höger i bild) från planområdet (vänster i bild). (Foto: WSP mars 2022).

Planområdet och strandlinjen skiljs åt av Barnhemsgatan med tillhörande gång- och cykelväg. Ett cirka 25 meter brett parkområde skiljer vägen från Köpingsån och en mindre

LAGAKRAFTHANDLING

promenadväg som följer ån genom parkområdet. Dessa ytor gör att planområdet avskiljs från strandlinjen.

Uppförande av nya lokaler och bostäder i attraktiva lägen är ett angeläget intresse och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att upphävande av strandskyddet är motiverat i detta läge.

Genom det parkområde som följer ån säkerställs både djur och växter, samt människors åtkomst till vatten. Allmänhetens samt växt- och djurlivets tillgång till strandlinjen bedöms därför inte försämrats av detaljplanen.

Trafik

Planområdet avgränsas i norr av Barnhemsgatan och i söder av Scheelegatan. Barnhemsgatan är en genomfartsled i tätorten och följs av en parallell gång- och cykelväg. Scheelegatan är av mindre karaktär och fungerar främst som villagata för området.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra större trafik än vad pågående användning gör. Eftersom delar av den stora parkeringsytan minskar och istället ska nyttjas för bebyggelse väntas snarare trafiken till området minska. Möjligen kan vissa toppar uppstå vid tillfällen då samlingslokalen är välbesökt.



Scheelegatan. (Foto: WSP, mars 2022).

Parkering

Inom planområdet finns en parkeringsyta där delar av marken används som uppställning för återvinningsstation (FTI station). Marken är i detaljplan *PL 14 Byjorden Kv Alf, Ane, Alrik och Ask* (antagen 22 maj 1942) avsatt för bostadsändamål.

Den nordöstra delen av parkeringen omfattas i detaljplanen av yta för samlingslokal (C₁) och bostäder (B) och kommer att upphöra i samband med att planen genomförs.

På den södra delen av planområdet införs bestämmelsen P som planstöd för pågående användning så att ytan även fortsättningsvis kan användas som parkering. Då den norra delen bebyggs med bostäder och/eller samlingslokal uppstår behov av att kunna flytta

återvinningsstationen som finns inom planområdets norra del. Genom bestämmelse E₁ möjliggörs att denna flyttas till planområdets södra del.

För att underlätta och stötta användandet av mer hållbara transporter som cykel för korta resor vill kommunen lyfta vikten av att skapa lättillgängliga och väderskyddade cykelparkeringar.

Den nytillkommande samlingslokalen/bostädernas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken.



Befintlig parkering inom planområdet, sedd från Scheelegatan (sydväst) (Foto: WSP mars 2022).



Befintlig parkering och återvinningsstation inom planområdet, sedd från Barnhemsgatan (nordöst) (Foto: WSP mars 2022).

Enligt en bedömning baserad på den byggnadsvolym som möjliggörs inom planområdets norra del väntas en samlingslokal inom planområdet som mest kunna ta emot 40 till 50 besökare. Enligt parkeringsnormer som används inom andra kommuner (Köping har ingen egen) har samlingslokaler olika förutsättningar och riktlinjerna varierar mellan 20–40 platser per 1000 m². En vanlig förekommande kommentar är att parkeringsbehovet måste utredas för varje specifikt fall och att läget, samt åtkomst för tillgängliga gång- och cykelalternativ med mera spelar roll.

Den planerade samlingslokalen omfattar cirka 450 m² vilket enligt variationen ovan ger att det inom ytan bör kunna ordnas 9–20 parkeringsplatser för att tillgodose behovet. Med nuvarande planering av området finns möjlighet att ordna 10 parkeringar inom kvartersmarken. Då lokalen ligger centralt och det finns goda förutsättningar till transport med andra färdmedel bedöms mängden parkeringsplatser som rimliga.



Illustration som visar en möjlig lösning för parkering för samlingslokal (Almerssons Hus AB; 2021).

Infart

Det är viktigt att större fordon som angör planområdet, exempelvis för avfallshämning inte behöver backa. Sophämtning bör därför ske med säker angöring via två in- och utfarter.

Utfarterna från området ska utformas med god sikt.

Teknisk försörjning

Vatten- avlopp- och dagvattenhantering

Planområdet ligger inom Köpings kommuns VA-verksamhetsområde.

Anslutning ska ske till kommunens befintliga ledningsnät som bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

Eftersom planområdet ligger inom det framtida vattenskyddsområdet för den grundvattentäkt som Köping tar sitt dricksvatten från, bör dagvatten som kommer från hårdgjorda ytor inte infiltreras. Detta för att minimera risken för att eventuella föroreningar i dagvattnet ska infiltreras ned i grundvattentäkten. Dagvatten från hårdgjorda ytor, så som tak på byggnader eller från parkering, ska tas om hand genom att ledas till kommunala dagvattenledningar.

El, kabel-tv, fiber och fjärrvärme

Ledningar för el, kabel-tv, fiber och fjärrvärme finns i planområdet och kapacitet finns för att ansluta till nätet vid nybyggnationer.

Renhållning

Avfall från kvartersmark ska hanteras inom egna fastigheten.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon med mera bör råd och anvisningar följas enligt Arbetsmiljöverkets krav, samt Avfallsplan 2020–2030 framtagen av VafabMiljö.

I planområdets sydvästra del möjliggörs genom användningsbestämmelse E₁ (återvinningsstation) att ytan nyttjas för uppställning av uppsamlingscontainrar för återvinning.

Räddning

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

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Fastighet Alf 14 är idag grästäckt och exploateringen kommer därmed att medföra en ökad andel hårdgjord yta. För att säkerställa att stora vattenmängder inte orsakar skada inom planområdet bör utrymmen för fördröjning av dagvatten finnas inom kvartersmark där vattenmängder kan samlas innan det leds till anslutningspunkt i den allmänna anläggningen.

Vid byggnation inom planområdet bör höjdsättning ses över för att säkerställa att stora regnskurar avleds mot särskilda uppsamlingspunkter och inte närliggande privatägda fastigheter.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Utomhusluft

Ett genomförande av denna plan bör inte påverka luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Omgivningsbuller

Då delar av planområdet sedan tidigare är en parkeringsplats finns det redan viss fordonstrafik inom området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra större trafik jämfört med dagens situation, därav bör inte trafik- eller bullersituationen påverkas nämnvärt.

Konsekvenser

Sammanfattad bedömning om miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. MB krävs för att en särskild miljöbedömning ska upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (dnr 402-5070-2021). En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. Beslutet grundas i att detaljplanen inte kommer att bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Planområdet är en liten yta i den befintliga stadsstrukturen som delvis redan är ianspråktagen.

Detaljplanens genomförande kan innebära ökad användning av hållbara transportmedel i staden och bidra till det nationella miljö kvalitetsmålet ”*God bebyggd miljö*”.

Detaljplanen följer den kommunövergripande översiktsplan och bedöms inte medföra betydande påverkan på naturvärden, kulturvärden eller sociala- och materiella värden samt inte heller medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

De äppelträd och buskar som idag finns inom den del av planområdet som inte är parkeringsyta kommer förmodligen tas bort vid ett genomförande av detaljplanen.

Då dagens parkeringsyta helt eller delvis omvandlas till småskalig bebyggelse med mindre uteplatser, gräsmattor, planteringar och träd tillförs sannolikt mer grönska och fler ekosystemtjänster till området.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer.

Vid ett genomförande av planen möjliggörs att den idag stora sammanhängande asfaltsytan ges en mer varierad utformning. Grönska och träd kan föras in och därmed tillföra ekosystemtjänster av nytta för området.

De åtgärder för hantering av dagvatten som föreslås väntas inte medföra risker för hälsa eller miljön. Planområdet ligger utanför område för högsta beräknat vattenflöde.

Riksintresse/naturskydd

Inga riksintressen påverkas av detaljplanen.

Detaljplanens upphävande av strandskydd kring Köpingsån med rådande situation samt med Barnhemsgatans barriäreffekt och att planområdet redan idag är exploaterat medför att ingen negativ effekt sker på strandskyddets värde för människor, växter och djur.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för uppförande av samlingslokal och/eller bostäder i en central del av Köpings tätort. Detta ger möjlighet till ett effektivt nyttjande av centralt belägen mark och befintlig infrastruktur så som VA-ledningar, vägar med mera.

Planområdet ligger centralt med närhet till både offentlig och kommersiell service och de ytor för möten som finns i centrum.

Rekreationsområden finns inom nära avstånd, liksom kollektivtrafik som bidrar till att personer kan ta sig till och från området utan bil.

För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom och runt området är det viktigt att gator och passager är väl upplysta och tillgänglighetsanpassade.

God bebyggd miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förtätning av stadens centrala delar och kan även bidra till att minska transportbehovet och ge klimatvinster. Majoriteten av planområdet består av en asfalterad parkering och endast en liten del av planområdet är en obebyggd villatomt. Kommunen bedömer att inga värdefulla grönområden bebyggs eller förvanskas. Bullernivåerna bör inte öka avsevärt då samlingslokaler eller bostäder inte genererar några större trafikmängder.

Planområdet utgörs idag av en yta som kan upplevas som ett hål i en annars sammanhållen stadsmiljö. Uppförande av väl utformade byggnader i anpassad skala kan bidra till att läka området och ta bort den sparsamt nyttjade parkeringsytan.

Detaljplanen möjliggör för varierande utformningar av den nya bebyggelsen. Detta ger området en gestaltningsmässig variation och eventuellt kan mer modernt utformade byggnader bidra med ytterligare en årsring till områdets gestaltning och karaktär.

Genom förtätning av staden ökar möjligheten att nyttja hållbara transportmedel.

Mängden allmänt tillgängliga parkeringsplatser i området kommer att minska.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Barnperspektiv

Eftersom planområdet idag består av en parkering samt obebyggd villatomt, bedöms det inte vara en plats som barn vistas på i större utsträckning. Ett genomförande av detaljplanen kan bidra till en ökning av barns användning av platsen jämfört med idag. Tillgängligheten till de närliggande park- och rekreationsområdena med bland annat lekplats bedöms inte försämrats med ett genomförande av detaljplanen.

Förutsättningar för att inom planområdet tillskapa en god bostadsmiljö för barn bedöms som goda. Tillkommande bebyggelse innebär inte några negativa konsekvenser för barn. Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i detaljplanen.

Tillgänglighet

Närheten till Köpings centrum bedöms som god i tillgänglighetsaspekten.

För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom och kring området är det viktigt att gator och passager är väl upplysta och tillgänglighetsanpassade.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen och dess genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utredningar, planarbete, utbyggnad av infrastruktur, fastighetsbildning, marklösen med mera. Finansiering sker dels genom uttag av avgifter, dels genom intäkter från försäljning av bostadsmark, vilket täcker större delen av investeringarna. De samhällsekonomiska effekterna/vinsterna som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen är positiva och bedöms bidra med en tillväxt av Köping i det längre perspektivet.

Genomförande

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Köpings kommun är huvudman för allmän plats. Exploatören ansvarar för planens genomförande och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark som berörs av exploateringen.

Initiativ till bildande av ledningsrätt eller servitut tas av berörd ledningshavare.

Avtal

Del av kvartersmarken inom planområdet har markanvisats och markanvisningsavtal har därmed tecknats med den aktör vars intresse är att uppföra samlingslokal. En markanvisning ger aktören ensamrätt att under viss tid förhandla med kommunen om ett visst markområde. Ett markanvisningsavtal fullföljs genom överlåtelse av markområdet. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat markpris, tidplan samt ansvarsfördelning mellan kommunen och aktören. Syftet med att upprätta ett markanvisningsavtal är att kommunen och aktören ska komma överens om hur projektet, i detta fall samlingslokal ska uppföras. Om markområdet överläts behöver befintlig återvinningsstation som sköts av FTI flyttas. Återvinningsstationen planeras att flyttas till den sydvästra delen av planområdet, den ytan som detaljplanen planlägger som återvinningsstation, då kommunen bedömer att tillräcklig plats finns. Dialog med FTI och VafabMiljö har förts om detta.

Köpehandlingar tecknas för att fullfölja markanvisningen under förutsättning att projektet bedöms kunna utföras med den kvalitet som förutsätts vid anvisningstillfället.

Olika former av nya nyttjanderättsavtal tecknas vid behov, framför allt avseende upplåtelser inom kvartersmark. Det kan handla om tillfälliga upplåtelser under byggtid eller mer permanenta upplåtelser ifall det finns behov att lösa markåtkomst på annat sätt än genom lantmäteriförrättning.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan exploatören, Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) och Mälarenergi Elnät AB.

Brandpost

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver tillgång till markbrandposter anordnas så att avstånd från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter.

LAGAKRAFTHANDLING

Tekniska utredningar

Geoteknik och radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon. Marken i området utgörs av lera vilket normalt ger mindre risk för förekomst av radon. Vid nybyggnation rekommenderas att bostäder uppförs med radonskydd, alternativt bör radonmätning utföras för att fastställa att marken är lågradonmark.

Det gränsvärde som gäller vid nybyggnation eller ändring av en nybyggnad är 200Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

Framkomlighet för räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och avgifter

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

Anslutningsavgifter för tekniska anslutningar som vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber tas ut enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Ersättning och inlösen

Det är inte aktuellt med någon inlösen av mark inom planområdet eftersom det endast kommer att utgöras av kvartersmark som i sin helhet ägs av Köpings kommun. Det bedöms heller inte bli aktuellt med ersättningar på grund av upphävande av servitut eller andra nyttjanderätter inom planområdet.

Investeringar

På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) för investeringar på allmän platsmark. Inom planområdet saknas allmän platsmark, men eventuellt kan det bli aktuellt med mindre anpassningsåtgärder mot angränsande gator, Scheelegatan och Barnhemsgatan, vid utbyggnad inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

Det finns inte några befintliga ledningsrätter eller servitut inom planområdet som behöver tas hänsyn till. Nya servitut kan komma att bildas ifall det uppstår behov av att lösa rättigheter mellan fastigheter inom planområdet i framtiden. Servitut kan bildas som avtalsservitut enligt jordabalken eller som officialservitut genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

I detaljplanen reserveras inte några ytor för gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken, eftersom det finns flera olika möjliga alternativ till utveckling av området. Det kan dock finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner som exempelvis gårdsyta, väg eller sophantering för de fall området avstyckas i fler än en fastighet. Detta sker i så fall på initiativ av kommunen eller byggaktören, beroende på vad som avtalas i samband med markanvisning och försäljning av marken. För de fall gemensamhetsanläggning bildas kan den förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

LAGAKRAFTHANDLING

Nyttjanderätter

Inom planområdet finns idag nyttjanderätt för återvinningsstation som kan behöva sägas upp och flyttas vid genomförande av planen. Tillfälligt kan återvinningsstationen flyttas från befintligt läge till södra delen av planområdet där bestämmelsen E₁ tillåter den typen av användning.

Inom planområdet finns också ett antal parkeringsplatser som nyttjas av närliggande fastigheter med stöd av avtal om parkeringsköp som tecknats mellan kommunen och fastighetsägare. Användningen P möjliggör parkering även i den här detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att parkeringsköpet ryms inom ytan för parkering inom föreslagen detaljplan.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheterna Alf 14, 17 och 18. För att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning behöver fastighetsreglering genomföras och troligen även att avstyckning av planområdet delas in i fler än en fastighet. Nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål, samlingslokal, parkering eller återvinningsstation. Eftersom detaljplanen medger flera användningssätt är det inte avgjort vilka typer av fastigheter som kommer att bildas.

Konsekvenser för fastigheten Alf 14

Fastigheten kommer troligen att bli berörd av fastighetsreglering för att sedan ingå i en större nybildad fastighet med ändamål samlingslokal eller bostäder. Dock skulle den också kunna kvarstå oförändrad även vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser för fastigheten 17

Fastigheten som utgörs av en smal markremsa bör regleras in i intilliggande Alf 18 som ett led i den slutliga fastighetsindelningen i planområdet. Alf 17 utplånas därmed.

Konsekvenser för fastigheten Alf 18

Fastigheten kommer troligen att bli berörd av fastighetsreglering för att sedan ingå i en nybildad fastighet med ändamål samlingslokal eller bostäder. Fastigheten Alf 17 bör oavsett regleras in i Alf 18. Det kan också bli aktuellt med avstyckning av den södra delen som i detaljplanen betecknas ”BPE₁”.

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

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Målstyrning

Köpings kommun har tre kommunövergripande utvecklingsmål, med ett eller två delmål kopplade till sig. Utvecklingsmålen fokuserar på utvecklingen av det lokala samhället och demokratin. Ambitionen är att år 2027 vara en av Sveriges främsta kommuner inom respektive utvecklingsmål.

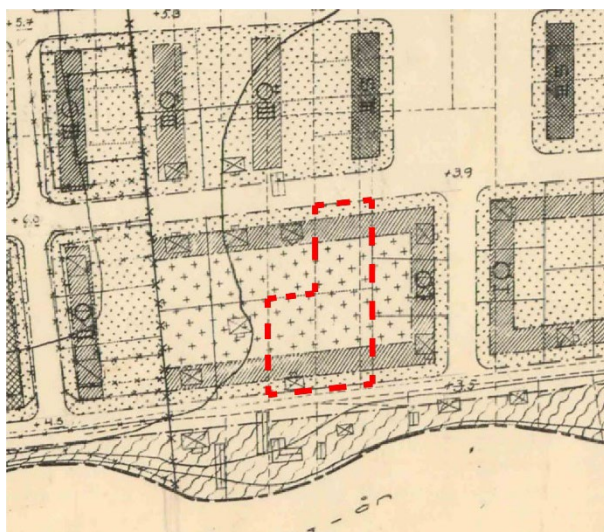
I ett av kommunens tre målområden 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” beskrivs att *”Vi skapar attraktiva, trygga och inspirerande boendemiljöer där våra invånare trivs och mår bra. Där det finns förutsättningar för en meningsfull fritid och där den stadsnära naturen och parkerna bidrar till livs kvaliteten. När kommunen växer skapas nya möjligheter för ekonomisk tillväxt. Här utvecklas hela kommunen tillsammans.”* Målet är att kommunen skapar förutsättningar för fler bostäder och arbetar för en trygg och attraktiv livsmiljö. Kommunen ska även arbeta aktivt för en hållbar miljö och minskad klimatpåverkan.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun *”Köping i framtiden”* (2012) är området utpekade som bostadsområde D:11, *”Centralt i kvarteret finns tomtmark som kan bebyggas vid ett angeläget mindre förtätningsprojekt”*. Utöver detta anges att *”Nya bostäder ska lokaliseras till attraktiva och variationsrika områden”* och *”Tätortsutvecklingen ska till stor del baseras på förtätning och komplettering så att befintlig infrastruktur kan användas”*. Detaljplanen bedöms vara i linje med dessa ställningstaganden.

Detaljplaner

För området finns gällande detaljplan PL 14 Byjorden Kv Alf, Ane, Alrik och Ask, antagen 22 maj 1942. Inom gällande detaljplan finns användningarna *”Bostadsändamål i öppet byggnadssätt”* i en våning, prickad mark och korsmark vilket beskrivs som *”Mark för mindre gårdsbyggnader”*. När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Utsnitt ur gällande detaljplan med planområdet markerad i röd streckad linje.

Pågående markanvändning

Idag består planområdet av en obebyggd villatomt samt parkering där delar av ytan nyttjas för återvinningsstation med fem insamlingscontainrar.

Omgivande bebyggelse

Stadsbild och bebyggelse

Planområdet ligger i Köpings tätort mellan park- och rekreationsmiljön kring Köpingsån och stora områden med bostadsbebyggelse i nordvästlig, sydlig och sydöstlig riktning.

Bostadsbebyggelsen är varierad.

Planområdet ligger inom ett bostadskvarter som planlades på 1940-talet med bebyggelse som uppförts från mitten av 1900-talet och framåt. I det närmaste kvarteret finns främst mindre enfamiljshus. Söder om planområdet och Scheelegatan finns flerfamiljshus i form av putsade lamellhus i tre våningar. Gemensamt för de omkringliggande husen är den lilla skalan, att de placerats i linje mot gatan och att dess fasader är målade med milda pasteller eller faluröd kulör.



Foton på byggnader kring planområdet utmed Scheelegatan och Barnhemsgatan (Foto: WSP mars 2022).

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Närmaste förskola och F-6 skola ligger cirka 800 meter från planområdet. Högstadieskola finns cirka 500 meter från planområdet.

Hälso- och sjukvård

Till Köpings sjukhus är avståndet cirka 1,5 kilometer. Närmsta vårdcentral ligger cirka 200 meter från planområdet.

Handel

Till Köpings centrum med butiker och service är avståndet cirka 500 meter. Den externa handelsplatsen Big Inn med flertalet butiker ligger cirka 700 meter från planområdet.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Markägoförhållande

Fastigheterna Alf 14, 17 och 18 ägs av Köpings kommun.

Natur

Det finns inga värdefulla naturmiljöer i planområdet. Inom fastigheten Alf 14 finns några äppelträd och mindre buskar.

Norr om planområdet och Barnhemsgatan löper Köpingsån och utmed den finns en långsmal parkmiljö och ett promenadstråk. Cirka 150 meter sydöst om planområdet finns Nyckelbergsparkens sammanhängande parkområde.

Marken inom planområdet utgörs dels av grönytor, dels av hårdgjorda asfaltsytor. Ytan är relativt plan med nivåer mellan ca +5 och +6. Norr om området sluttar marken svagt ned mot Köpingsån.

Geoteknik

Geotekniskt utgörs marken av ca 2 meter torrskorpelera, ovan 7 meter lös lera på friktionsjord. Leran är som tjockast vid Köpingsån och avtar mot Scheelegatan.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger cirka 80 meter norr om gränsen för vattenskyddsområde för Köpings vattentäkt. Utredning om utökning av vattenskyddsområdet pågår och i det utökade vattenskyddsområdet ligger planområdet inom sekundära skyddszonen.

Grundvatten

De hydrogeologiska förhållandena inom området har undersökts med två mätningar under våren 2022. Slutsatsen är att grundvattennivån för det undre grundvattenmagasinet ligger på cirka 2,1 meter.

Dagvatten

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet Ovan Kölstaån. Avståndet till recipienten är cirka 43 meter. Inom planområdet avrinner dagvatten idag ytligt.

Enligt databasen VISS bedöms den ekologiska statusen i Köpingsån: Valstaån till måttlig. De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver medför inte inverkan på det vatten som når Köpingsån i sådan omfattning att möjligheter att miljö kvalitetsnormer påverkas negativt.

Radon

Planområdet omfattas inte av förhöjd radonrisk.

Rekreation

Norr om planområdet ligger Köpingsån som rinner i sydöstlig riktning genom tätorten. Ett promenadstråk med rekreativsmöjligheter finns belägen längsmed ån. Strax öster om planområdet finns ett större park- och rekreativsområde med grönytor, växtlighet, promenadstråk och lekplats. I rekreativsområdet rinner även Köpingsån och Kölstaån ihop och fortsätter genom staden som Köpingsån. Här sammanlänkas även promenadstråken för de respektive åarna och blir till en Å-promenad som följer Köpingsån tills den rinner ut i Mälaren.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägar finns på Barnhemsgatan och Ågårdsgatan. Framkomligheten och säkerheten till och från planområdet bedöms som god.

Gatunät

Barnhemsgatan går norr om planområdet och Scheelegatan går söder om planområdet. Infarter till planområdet finns idag från båda gatorna. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h på Scheelegatan och 40 km/h på Barnhemsgatan.

Kollektivtrafik

Förbi planområdet saknas kollektivtrafik, dock finns en flexlinje i Köpings tätort som går att anropa. Den regionala kollektivtrafiken utgår från Köpings tågstation. Närmsta busshållplats för den regionala kollektivtrafiken finns på Torggatan, cirka 600 meter från planområdet.

Avståndet till Köpings station är cirka 1,5 kilometer.

Parkering och utfarter

Idag används stora delar av planområdet som parkering. Utfarter finns både mot Barnhemsgatan och Scheelegatan.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i nära anslutning till Köpings centrum och i närheten av flertalet butiker och servicetjänster som finns i centrum. Gång- och cykelvägar finns från planområdet vidare ut till övriga delar av staden.

Lutningen inom området och dess anslutning till omkringliggande gator ger möjlighet att ska god tillgänglighet inom området.

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. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra, skada eller motverka dem.

Planområdet berörs inte av något utpekad riksintresse.

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.

Planläggningen innebär inte att någon naturmark som omfattas av naturskydd tas i anspråk.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploitören skulle påträffa fornlämningar är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta Länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet ligger inom det generella strandskyddet på 100 meter som omfattas av strandskyddet enligt 7 kap. 13§ MB. I gällande planer som omfattar planområdet är strandskyddet upphävt. Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet om en

detaljplan ersätts med en ny detaljplan. 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 §§).

Teknisk försörjning

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Energiförsörjning

Möjlighet finns till fjärrvärmeanslutning. Om nya byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmenätet, ska anslutning ske från Scheelegatan.

Renhållning

Idag finns en återvinningsstation inom planområdet. Cirka 2 kilometer från planområdet finns Återbruket på Himmetavägen 2. Där kan privatpersoner och företagare avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten.

El, tele, fiber och bredband

Ledningar för el, fjärrvärme och kommunikation finns till omkringliggande fastigheter till planområdet.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Enligt Skyfallskarteringen för Köpings tätort (2020) ska det inte finnas någon översvämningssituation inom planområdet. Planområdet är relativt flackt utan risk för instängda områden. Vid stora regn rinner vatten ut på Barnhemsgatan västerut och ner mot Valstaån.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH databas ska marken inom planområdet inte vara förorenad. Om föroreningar skulle påträffas ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Valstaåns ekologiska status har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) statusklassificering bedömts som otillfredsställande, dels på grund av vandringshinder för vattenlevande djur och spridningshinder för vattenlevande växter och dels på grund av påverkan av näringsämnen som kiselalger och fosfor (utsläpp från avloppsreningsverk samt diffust läckage från jordbruksmark och enskilda avlopp).

Den kemiska statusen har bedömts som god med undantag av överskridande ämnen (kvicksilver).

Den kvantitativa statusen på grundvatten vid planområdet är god med stor grundvattentillgång (5–25 l/s) och balanserat uttag.

Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för

utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplaneläggning. I Köping visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljö kvalitetsnormerna uppnås. Halterna är också sådana att de inte riskerar att överskridas av planläggningen.

Omgivningsbuller

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

Köpings kommun har drygt 26 000 invånare varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller. Planområdet bedöms inte ha några problem med omgivningsbuller då det ligger inom ett bostadsområde med småskalig trafik på gator med låg hastighet.

Farligt gods

Närmast rekommenderade väg för farligt gods är Bergslagsvägen (väg 250) som ligger cirka 400 meter söder om planområdet. Inga särskilda åtgärder krävs i planen.

Buller

Trafikmängderna och gällande hastighetsgränser på omkringliggande vägar är låg.

I tabellen nedan anges uppgifter från ätningar för år 2020:

Gata	Hastighetsbegränsning	ÅDT	Medelhastighet	Andel tung trafik
Scheelegatan	40 km/g	1808	36 km/h	2,58%

Med tanke på den låga trafiken bedömer kommunen att någon bullerutredning inte behöver genomföras.

Räddning

Området ligger inom normal insattid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Angelica Sjölund
Planhandläggare

LAGAKRAFTHANDLING